



Notulen Werkbijeenkomst Fysieke Leefomgeving woensdag 5 oktober 2022 Project Hotelkavel		
De commissie informeren over het project Hotelkavel en het bespreken van een aantal vraagstukken m.b.t. de invulling van de thema's programma, mobiliteit, groen en bouwhoogte. Hierbij wordt ook input vanuit de commissie gevraagd.		
Datum en tijd: 5 oktober 2022 - 20:00 - 22:00 uur Locatie: Huis van de Stad - Raadzaal		
Voorzitter: Egbert Jan Kuijlaars Commissiegriffier: Erwin Bok Wethouder: Rogier Tetteroo Ambtelijke ondersteuning: • Josy van Seumeren • Gert van Dijken • Cynthia Nijhuis • Joke Engelbert • Marjolein van Kralingen		Raadsleden D66: Bram Talman GL: Redouan Allaoui CU: Mirjam Roos PvdA: Remco Belonje GoPo: Wim Schmidt VVD: Kevin de Jonge CDA: Jessy Hoekstra SGP: Harold Hooglander PvdD: Corina Kerkmans LG: Jan de Koning GV: Hans van Dijk GBG: Rüstem Çetin
20.00u	1.	Opening Het betreft een werkbijeenkomst waarin de commissie wordt geïnformeerd over het project Hotelkavel. Daarnaast hoort het college graag hoe de commissieleden tegenover de invulling van een aantal thema's staan. De inbreng van de ideeën zijn nodig voor het vervolg van het project: de start van het RO-traject (bestemmingsplanwijziging). Het betreft een besloten werkbijeenkomst van de commissie Fysieke Leefomgeving. Dat houdt in dat er geen opname en geen uitzending plaatsvindt. Wel zal er een kort verslag worden opgesteld welke bijgevoegd zal worden bij volgende momenten richting besluitvorming. De wethouder geeft als eerste een toelichting m.b.t. het project hotelkavel. Daarna volgt een presentatie door Josy van Seumeren, projectleider spoorzone. Zij geeft aan dat we nog tamelijk vroeg in het proces zitten. Er is nog geen intentieovereenkomst getekend. Het project hotelkavel is onderdeel van de bredere spoorzone. <u>Aanleiding:</u> Er is een grote woningbouwopgave in de gemeente Gouda en omliggende regio. Ook is er veel behoefte aan stedelijke woonvormen voor ieder budget. De spoorzone biedt een unieke kans. Het is binnenstedelijk, dichtbij het station en dichtbij de historische binnenstad. In de spoorzone worden tot 2025 meer dan 1000 woningen gerealiseerd. Naast de realisatie van woningen is er ook de wens om in de spoorzone andere voorzieningen te creëren, waaronder een hotel. Daarnaast zal er ook ingezet worden op transformatie van kantoren (met name de Antwerpseweg e.o.) <u>Kaders:</u> • Ontwikkelperspectief spoorzone Gouda: vaststelling raad juni 2020; • Beeldkwaliteitskader spoorzone: vaststelling raad november 2020; • Parkeerplan Goud: geïntegreerd in Ontwikkelperspectief; • Actuele uitwerking Ontwikkelperspectief voor hotelkavel;



	Betrokken partijen: • Ontwikkelaar ABC planontwikkeling • Architect: Stedenbouw: KCAP • Mobiliteit: SPARK • Tender/ Eigenaar: Nederlandse Spoorwegen (grond in erfpacht ABC) Vraagstukken: De Hotelkavel betreft een betrekkelijk kleine plek in hoogstedelijk gebied. Het is niet mogelijk om alles in te passen. Welke onderwerpen vragen dan aanpassing en welke richting gaan we op? Het college wil dit graag met de commissie bespreken, langs de lijn van de vier thema's: Programma hotel en wonen, Parkeren auto en fietsen, Groen/ klimaat en Bouwhoogte 1. Programma hotel en wonen De hotelkavel kent een langer voortraject. In 2013 is het bestemmingsplan spoorzone midden en oost vastgesteld. Hierbij is de bestemming hotel vastgesteld door de raad. In 2018 vond de aanbesteding van de NS plaats. Ontwikkelaar ABC was de winnaar. Bij het uitschrijven van de aanbesteding zijn het beleid en de kaders van 2018 bepalend geweest en nog steeds uitgangspunt. Het oorspronkelijke plan voorziet in de realisatie van 100 hotelkamers en maximaal 59 woningen. De gemeenteraad heeft met het ontwikkelperspectief met 59/60 woningen ingestemd, zonder de eis van 33% sociaal. In het ontwikkelperspectief is voor het totaal van de spoorzone wel 33% sociaal afgesproken. Het woonbeleid van Gouda stelde in 2018 nog niet de eis van 33% sociale woningbouw. Door de corona crisis zijn de bouwkosten flink gestegen en door de wooncrisis is de behoefte aan woningen explosief toegenomen. Insteek is nu om maatwerk te bieden aan de actuele behoefte, middels een divers programma. Het programmaoverleg met ABC heeft inmiddels geleid tot het volgende programma: maximaal 108 hotelkamers met voorzieningen en maximaal 59 woningen waarvan 30% geregleerde middenhuur. ABC heeft in combinatie met geregleerde middenhuur verzocht om aanvullend 20 short-stay met lang verblijf (12 maanden) te realiseren met de mogelijkheid om short stay om te zetten naar hotelkamers. Het college wil in ruil daarvoor 7 betaalbare woningen voor 7 spoedzoekers. (1/3 van de 20 short-stay). Het programma ziet er dan als volgt uit: <u>Hotel:</u> 108 kamers <u>Wonen:</u> 79 woningen: 41 vrije sector, 18 middenhuur, 13 short stay, 7 spoedzoekers. Het college wil van de commissieleden horen of zich kunnen vinden in het huidige voorstel. Bij een aantal commissieleden bestaan er zorgen dat afwijken van de eerdere afspraken uit 2018 geen stand zullen houden bij de rechter. Anderen vinden de bestuurlijke betrouwbaarheid zwaarder wegen dan de spanning tussen het beleid uit 2018 en het actuele beleid. Een aantal is van mening dat er meer betaalbare koopwoningen moeten komen. Ongeveer de helft vindt dat er toch vastgehouden moet worden aan de 33% norm voor sociale woningbouw. Daarnaast zijn er commissieleden die het een gemiste kans vinden als we vasthouden aan de 33% norm. Het percentage 33% sociale huur is mogelijk te compenseren door ergens anders iets meer sociale woningen te bouwen dan de 33% norm. Binnen de Spoorzone is immers op andere plekken meer dan 33% sociaal in de plannen opgenomen. Conclusie: De conclusie is neergelegd in twee scenario's:
--	--



	a) Als de ontwikkelaar vasthoudt aan 20 short-stay woningen met lang verblijf (max 12 maanden), is een meerderheid voor het opnemen van 33% sociale huur in het plan, vanuit de gedachte dat dit betekent dat er meer dan 59 wooneenheden in het plan worden opgenomen. b) Als de ontwikkelaar de 20 short-stay woningen ontwikkeld met kort (maximaal 6 maanden) of middellang verblijf, is een meerderheid van de raad voor het overnemen van de huidige afspraken, zoals die hiervoor zijn weergegeven. Ongeveer de helft van de raad benadrukt dat zij in de wethouder aanmoedigen om alsnog het gesprek te voeren over het realiseren van sociale huurwoningen. 2. Parkeren auto en fietsen De mobiliteitsvisie is de basis. Parkeren op deze kavel is niet mogelijk en er bestaat geen mogelijkheid voor de bouw van een ondergrondse garage. Parkeren is wel voorzien in de nabije omgeving: de Vossenburchkade en de Stationsgarage. De garage wordt nog opgetoet (raadsbesluit 12 oktober 2021). Het is gereguleerd gebied. Bewoners krijgen geen parkeervergunning. Er wordt ingezet op alternatieven voor de auto. Er zijn 230 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en hotelgasten en er komt uitbreiding van het openbaar fietsparkeren NS naar circa 400 plekken (19% capaciteitsvergroting van het huidige fietsparkeerdek). Tijdens de tender is een compensatiebedrag voor autoparkeren (afkoopsom) met ontwikkelaar afgesproken. Conclusie: Aan de commissieleden wordt gevraagd of zij zich kunnen vinden in de voorgestelde afwegingen en keuzes van het college. Het betreft een alternatief op het parkeerbeleid (collegebevoegdheid). Een meerderheid kan zich vinden in het voorstel, maar een aantal fracties heeft moeite met de harde eis dat bewoners geen vergunning kunnen krijgen. Ook wordt een aantal suggesties aan het college meegegeven. Zo zou er onderzocht kunnen worden naar mogelijkheden voor bewoners om een parkeerplek in de stationsgarage te kopen. Misschien is er een speciaal tarief te hanteren voor de bewoners in de stationsgarage. 3. Groen/ Klimaat De structuurvisie groen (SVG/ in maart 2019 vastgesteld door de raad) heeft een aantal uitgangspunten: bestaand groen moet blijven, 15% openbaar groen op maaiveld, compensatie maatregelen groen, realiseren groen elders in de nabijheid. Het plan Hotelkavel kan niet voldoen aan beleidsregel 2, <i>groen op maaiveld</i> en slechts deels voldoen aan beleidsregel 3: <i>compensatie maatregelen</i>. Het plan kan alleen voldoen aan de SVG bij ingrijpende aanpassing. Het college is met de ontwikkelaar in gesprek over compenserende maatregelen. Klimaatadaptatie wordt daarbij ook in de discussie betrokken. Ook wordt gesproken over een afkoopsom groen wanneer compenserende maatregelen niet voldoende blijken. De commissie wordt gevraagd naar eventuele suggesties. Een aantal suggesties wordt meegegeven. Zo wordt hittestress genoemd als een van de gevolgen van de versteende omgeving. Is er al gedacht aan verticaal groen of bio-based bouwen? Een mooie groene gevel is belangrijk voor mens en dier. Daarnaast wordt opgemerkt dat het een uitgangspunt van het ontwikkelperspectief is om de gehele Jamessingel te vergroenen. Vele fracties noemen het vergroenen van het plein voor het Huis van de Stad als belangrijkste compensatiemogelijkheid. Naast de opmerkingen over hittestress wordt ook windhinder genoemd. Windhinder ontstaat tussen hoge(re) gebouwen. Wellicht is het mogelijk om te denken aan de aanleg van hoge(re) heggen om de wind te breken?
--	--



		Conclusie: Bovenstaande suggesties neemt het college mee in de gesprekken met de ontwikkelaar. Daarnaast blijven compenserende maatregelen onderdeel van gesprek. 4. Bouwhoogte In het huidige bestemmingsplan is voorzien in een bouwhoogte van 30 meter (bestemmingsplan spoorzone midden en oost, vastgesteld door raad 2013). De bouwhoogte conform ontwikkelperspectief en het huidige ontwerp is 50 meter. Het plan wijkt hiermee af van het huidige bestemmingsplan, maar past binnen de stedenbouwkundige visie voor de plek. Onderscheid is er tussen de bouwhoogte aan de kant van het spoor (woningen/ 50 meter) en de Burgemeester Jamessingel (hotel 30 meter). De commissieleden worden gevraagd hoe zij aankijken tegen eventuele aanpassing van de bouwhoogte in het bestemmingsplan naar 50 meter middels een ruimtelijke procedure. Conclusie: Een enkele fractie vindt 30 meter hoog genoeg, een andere ziet het hotel graag op gelijke hoogte met het HvdS, maar een grote meerderheid van de fracties is akkoord met aanpassing van de bouwhoogte naar 50 meter middels een ruimtelijke procedure.
22.15u	9.	Sluiting De werkbijeenkomst wordt gesloten.