

afdeling
RBA team Ruimte

telefoon
14-0182

gouda
24 september 2024

dossiernummer
8600

onderwerp

Ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning Harderwijkweg 2-4 ten behoeve van de bouw van 117 appartementen

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. In te stemmen met het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van 117 appartementen op de Harderwijkweg 2-4;
2. Voorschriften te verbinden aan de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zoals opgenomen in de ontwerpbeschikking;
3. In te stemmen met het automatisch omzetten van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in een definitieve verklaring van geen bedenkingen, als er tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend worden;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Op 20 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor de Harderwijkweg 2-4. De aanvrager is voornemens om de twee bestaande kantoorgebouwen te slopen en op deze locatie 117 appartementen te realiseren met een half verdiepte parkeergarage. Het zuidelijke woongebouw is 38,8 meter hoog, het noordelijke gebouw 21,8 meter. Bovenop de half verdiepte parkeergarage komt openbaar groen en er komt een openbaar toegankelijke brug over het water om deze omgeving te verbinden met het Groenhovenpark.

Om de functiewijziging mogelijk te maken, wordt afgeweken van het bestemmingsplan middels een 'buitenplanse afwijking' (uitgebreide Wabo-procedure), de aanvraag is nog voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Door het afgeven van de 'ontwerp verklaring van geen bedenkingen' kan de 'Ontwerp omgevingsvergunning' met bijbehorende stukken en de 'ontwerp verklaring van geen bedenkingen' zes weken ter inzage worden gelegd.

2 Argumenten

2.1 De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Uit de beoordeling blijkt dat het realiseren van de appartementen past binnen o.a. de provinciale omgevingsvisie, de omgevingsvisie van de gemeente Gouda, het Ontwikkelperspectief Spoorzone en het kavelpaspoort. Alle milieuonderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

2.2 Aanvraag sluit aan bij het Ontwikkelperspectief van Spoorzone Gouda

De aanvraag past in het Ontwikkelperspectief Spoorzone omdat deze ontwikkeling bijdraagt aan het creëren van een gemengd stedelijk gebied en een markante stadsentree.

2.3 Er wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald

Er is op basis van het Ontwikkelperspectief Spoorzone een kavelpaspoort vastgesteld, aanvraag sluit hierop aan. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbetert door de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie.

Bij de herontwikkeling van de Harderwijkweg 2 en 4 wordt aansluiting gezocht bij de kwaliteiten van het naastgelegen Groenhovenpark. Door rondom de bebouwing het groen te behouden en uit te breiden, wordt er een groene verbinding gemaakt met het park en wordt de kwaliteit van het park de deellocatie ingetrokken, dit zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat. Daarbij krijgen de woningen uitzicht op het park, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid in het Groenhovenpark. De totale oppervlakte van de twee woongebouwen (exclusief parkeerlaag) is 1.626 m²; de perceeloppervlakte is 5.785 m². Dit betekent dat minder dan 30% van het uitgeefbaar perceel is bebouwd door de hoofdgebouwen. Hierdoor wordt het beeld van gebouwen in het groen gewaarborgd. De openbare buitenruimte rond de woongebouwen is grotendeels gelegen op het dek van de halfverdiepte parkeergarage en toegankelijk vanaf de Harderwijkweg met een trap en een hellingbaan.

2.4 Bijdrage aan woonopgave

Deze aanvraag draagt bij aan de woonopgave in de stad. Er komen 117 appartementen bij waarbij het programma bestaat voor 43% uit betaalbare woningen, onderverdeeld in:

Minstens 10 sociale huurwoningen, met huur onder 2e aftoppingsgrens (9%)
Minstens 12 gereguleerde middenhuurwoningen, met huur van max € 1047 prijspeil 2023 (10%)
Minstens 8 goedkope koopwoningen tot max € 252.000 (prijspeil 2023) exclusief parkeerplaats (7%)
Minstens 20 betaalbare koopwoningen met een koopprijs van maximaal de landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 prijspeil 2024) (17%)

2.5 Groen en klimaatadaptief bouwen

Er wordt aan de Structuurvisie Groen voldaan. Tenminste 15% van het plangebied wordt openbaar groen.

Er is een Programma van Eisen gemaakt die voldoet aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Er worden voldoende maatregelen genomen.

2.6 Besluit hogere waarden

Bij een deel van de woningen is de geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde. Er is een hogere waarde procedure gevolgd om de bouw van deze woningen mogelijk te maken. Het college is bevoegd gezag om het Besluit hogere waarden af te geven. Het besluit Hogere waarde gaat tegelijkertijd met het ontwerpbesluit en ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage.

3 Kanttekeningen

3.1 Woonprogramma

Het plan voldoet niet aan de Woonzorgvisie. Die gaat uit van 33% sociale huurwoningen en 20% middensegment. Het programma voor de Harderwijkweg 2-4 bestaat voor 43% uit betaalbare woningen. Zie 1.4 voor de onderverdeling.

Op 19 december 2023 heeft het college besloten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst met dit programma. Het plan was niet haalbaar als het volledig aan de Woonzorgvisie moest voldoen. Er is geen vereveningsbijdrage gedaan om de sociale woningen die niet gerealiseerd worden af te kopen omdat het Nota Kostenverhaal waarin dat geregeld wordt destijds niet gold.

Het programma en de afwijking op de eis voor 33% sociaal is ook bij de raad voorgelegd op 14 november 2022 in een werkbijeenkomst. De raad ging destijds in een informele sessie mee in het kiezen voor betaalbare koopwoningen op deze locatie. De conclusie luidde dat meerdere fracties het in principe een goede deal vinden om maatwerk te leveren en zo een gevarieerd aanbod aan woningen toe te voegen in Gouda. Het totaal aan sociale huur in de spoorzone zal uitkomen op meer dan 33%.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Als het ontwerpbesluit is genomen moet de ontwerp omgevingsvergunning, het besluit hogere waarden en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen 6 weken ter inzage worden gelegd. Hier kunnen zienswijzen op ingediend worden, welkeworden meegewogen in het definitieve besluit.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Het deelgebied "Harderwijkweg" van de Spoorzone krijgt een aantrekkelijk woonmilieu, met een directe voetgangersverbinding over het water naar het Groenhovenpark die voor iedereen toegankelijk is. Met de realisatie van deze woningen krijgt Gouda een markante stadsentree, zoals in het Ontwikkelperspectief Spoorzone omschreven. Ten opzichte van de huidige versteende situatie wordt het perceel vergroend en wordt het Groenhovenpark beter bereikbaar.

6 Communicatie / interactiviteit

Na de raadsvergadering wordt het ontwerpbesluit met bijhorende stukken en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Dit wordt op de gebruikelijke wijze – via het Gemeenteblad, Goudse Post, <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> – bekend gemaakt.. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt het besluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgezet in een definitieve klaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen

Bijlage 2: Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen Harderwijkweg 2-4

Bijlage 3: Ontwerpbeschikking Harderwijkweg 2-4

Bijlage 4: Ruimtelijke Onderbouwing Harderwijkweg 2-4

Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling

Bijlage 6: Notulen werkbijeenkomst raad 22 november 2022