

Brede inloopbijeenkomst PWA-kazerne Gouda

8 november 2018, Scholengemeenschap De Goudse Waarden

Aanwezig: circa 60 belanghebbenden (veelal omwonenden), Paul Delbeek (Rijksvastgoedbedrijf, hierna RVB), Arjan Kaashoek (communicatiebureau De Wijde Blik) en een aantal medewerkers van het RVB en De Wijde Blik.

Deel 1 van de avond

Inleiding

Gespreksleider Arjan Kaashoek heet iedereen welkom en peilt wie we in de zaal hebben. Er zijn enkele vertegenwoordigers van twee bewonersorganisaties: Bewonersplatform Gouda Noord en de bewonersvereniging Gouda Noord zoals het hoort. De meeste aanwezigen geven aan dat ze op persoonlijke titel aanwezig zijn. Arjan Kaashoek licht kort de opzet van de avond toe. Hij benadrukt dat er vanavond geen plan gepresenteerd wordt voor de PWA-kazerne. Dit plan dient namelijk nog gemaakt te worden en vanavond wordt meer het proces ernaartoe geschetst. Dat participatieproces begint vanavond al, met het verzamelen van de wensen, ideeën en zorgen bij de buurt.

Paul Delbeek is Hoofd sectie Verkoop bij het RVB en licht toe dat het vanwege de nieuwe Omgevingswet steeds vaker voorkomt dat de initiatiefnemer dit soort bijeenkomsten organiseert in plaats van de gemeente. Het RVB is in dit geval initiatiefnemer, omdat zij optreedt als verkoper van de grond.

Aanleiding en doel

Het RVB heeft diverse plannen voor de ontwikkeling van de PWA-kazerne voorbij zien komen, vanuit de gemeente, ontwikkelaars en bewonersverenigingen. Aan geen van die initiatieven heeft het RVB zich verbonden. Uitgangspunt voor het RVB is woningbouw met de mogelijkheid van enkele kleine voorzieningen. Daarmee zijn ook de ideeën om hier een gebedshuis of AZC te ontwikkelen definitief van tafel.

Vanavond betekent een nieuwe start en wordt er toegewerkt naar een Participatierapport. Hierin zijn de wensen en zorgen van de buurt straks terug te vinden, dit rapport wordt het resultaat van het proces in de komende maanden. Tussentijds houdt het RVB de gemeente op de hoogte en na afronding van dit proces overhandigt het RVB het Participatierapport aan de gemeente, zodat die dit kan behandelen.

Speelruimte voor participatie

Zoals gezegd gaat het RVB uit van woningbouw, met ruimte voor enkele kleine voorzieningen zoals een klein administratiebureau, praktijk voor fysiotherapie etc. Grote voorzieningen zoals horeca, kantoor, detailhandel of een hotel zijn uitgesloten. Gespreksleider Kaashoek benadrukt dat het RVB niet zelf ontwikkelt, maar eigenaar van de grond is. Via een biedingsprocedure zal het RVB de grond en de bebouwing te koop aanbieden. Daarbij wordt het participatierapport ter informatie meegegeven aan potentiële kopers. Paul Delbeek geeft aan dat het RVB de inzendingen van potentiële kopers dus mede zal beoordelen binnen de kaders en randvoorwaarden van het Participatierapport. Met het participatieproces kan en wil het RVB niet alles al helemaal dichttimmeren, want de uiteindelijke koper dient nog wel genoeg speelruimte te houden om een financieel aantrekkelijk plan te kunnen maken.

De PWA-kazerne was een lange tijd een “verboden stad” voor de omgeving en door het te verkopen zal dit stukje stad weer teruggegeven worden aan de buurt. Over de volgende punten hoort het RVB graag de mening en voorkeuren van de omwonenden:

- **Woningbouw.** Denk aan het soort woningen: koop, huur, eengezinswoningen, seniorenwoningen etc.
- **Stedenbouw.** Denk hierbij aan de identiteit, openheid, toegankelijkheid en karakter van dit gebied.
- **Verkeersontsluiting.** Denk hierbij aan de manieren waarop het gebied ontsloten kan worden. Ook fiets- en wandelpaden vallen hieronder.
- **Parkeren.** Parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden, maar hoe wordt dit verder ingevuld?
- **Groen en duurzaamheid.** Hoe kan duurzaamheid en groen/natuur een plek krijgen in de buurt? En welke duurzaamheidsregels zijn er?
- **Kleine voorzieningen.** Wat voor soort kleine voorzieningen zijn gewenst?

Participatieproces

Arjan Kaashoek licht het participatieproces in de komende periode toe. Na de eerste publieke bijeenkomst van vanavond volgen twee besloten bijeenkomsten met een werkgroep. De werkgroep heeft een maximum van circa 15 personen. Bij meer aanmeldingen maakt het RVB een selectie, waarbij de buurt zo representatief mogelijk is vertegenwoordigd. Indien u niet deelneemt aan de werkgroep, maar wel op de hoogte wilt blijven dan kunt u uw e-mailadres opgeven via de website www.PWAKazerne.nl. Na elke werksessie zorgt het RVB voor terugkoppeling naar de buurt, via een verslag. Dat komt op de website en wordt u toegestuurd wanneer u uw mailadres achterlaat. Ook vanavond kunt u uw mailadres achterlaten.

Werkgroep bijeenkomst 1

De eerste bijeenkomst heeft de volgende opzet:

- Bekijken wat er tijdens de startbijeenkomst is opgehaald (het ‘huiswerk’ van uw buurtgenoten voor de werkgroep).
- Droombeelden van de deelnemers voor de PWA-kazerne inventariseren.
- Wensen scherp krijgen, uitzoekwerk voor de volgende bijeenkomst.

Werkgroep bijeenkomst 2

Tijdens de tweede bijeenkomst wordt er gericht toegewerkt naar de ingrediënten voor het participatierapport. Zoals gezegd kunnen de plannen niet tot in detail uitgewerkt worden, maar het gaat om kaders en uitgangspunten die meegegeven worden aan de nieuwe koper die een financieel aantrekkelijk plan moet kunnen ontwikkelen. Het gaat kortweg om vragen als:

- Wat wil de buurt (en wat absoluut niet)
- Wat wil en kan het RVB in dit stadium al meegeven
- Wat laten we aan de koper? Welke speelruimte heeft die?

Afsluitende buurtbijeenkomst

Tijdens de afsluitende bijeenkomst wordt het participatierapport getoetst bij de buurt. Ook wordt de buurt geïnformeerd over het vervolgtraject.

Planning

Wat	Wanneer
Start buurtbijeenkomst	8 november 2018
Kort verslag naar geïnteresseerden + op www.PWAKazerne.nl	
Werkgroep no1	20 november 2018
Verslag naar geïnteresseerden + op www.PWAKazerne.nl	
Werkgroep no2	12 december 2018
Verslag naar geïnteresseerden + op www.PWAKazerne.nl	
Afsluitende buurtbijeenkomst	15 januari 2019
Verslag/samenvatting participatierapport naar geïnteresseerden + op www.PWAKazerne.nl	
Participatierapport naar de gemeente	2 ^{de} helft van januari 2019
RVB verkoopt via openbare inschrijving	Circa maart 2019

Vervolg: van verkoop tot realisatie

Nadat de gemeente het participatierapport heeft ontvangen, wordt de openbare inschrijving opgestart. Dit zal, als alles meezit, halverwege maart 2019 plaatsvinden. De openbare inschrijving wordt zo georganiseerd dat niet elk wild/onrealistisch plan ingediend kan worden. Er vindt namelijk een voorselectie plaats. Hierbij wordt gevraagd naar de ervaring van de gegadigden en om daarvoor bewijs aan te leveren. Dit wordt door een notaris beoordeeld. Nadat de voorselectie heeft plaatsgevonden, dienen alle toegelaten deelnemers genoeg tijd te krijgen om hun bieding uit te werken. Daarbij hoort ook een plan. Het RVB heeft al veel vooronderzoek gedaan naar bijvoorbeeld asbest, bodem, archeologie en ecologie. Deze informatie wordt meegegeven aan de deelnemers van de inschrijving. Meestal is het zo dat de deelnemers circa zes maanden de tijd krijgen om hun bieding en het bijbehorende plan uit te werken. Het RVB zal vervolgens, na overleg met de gemeente over de haalbaarheid van de ingediende plannen, een keuze maken uit de ingediende biedingen.

De uiteindelijke koper dient zijn plan vervolgens verder uit te werken voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning en een wijziging van het huidige bestemmingsplan. Hierop volgt de bestemmingsplanprocedure, waarvoor diverse onderzoeken verplicht zijn, zoals verkeer, flora en fauna etc. Ook volgt er een formeel inspraakmoment waarin de buurt de gelegenheid krijgt om in beroep te gaan en bezwaar in te dienen. Zodra de Omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend, zal de (ver)bouw starten. In de tussentijd zal Scholengemeenschap de Goudse Waarden het pand huren tot minimaal zomer 2020.

Discussie / Vragenronde

Gespreksleider Arjan Kaashoek stelt eerst een vraag aan twee bewonersverenigingen en geeft vervolgens anderen de gelegenheid vragen te stellen of opmerkingen mee te geven.

Vraag aan Bewonersplatform Gouda Noord: Het is nu duidelijk dat er woningbouw op de plek van de PWA-kazerne komt. Hoe kijken jullie dan aan tegen de ontwikkeling en wat zijn jullie belangrijkste wensen, ideeën en wellicht zorgen?

Antwoord: Woningbouw vinden we een mooie bestemming, we hebben in het verleden een enquête gehouden waaruit deze voorkeur ook bleek en zelfs al voorkeuren zijn gepeild voor mogelijke woningbouwplannen. We vinden het heel goed dat er nu een nieuwe start wordt gemaakt en complimenteren het RVB met de wijze waarop dit nu wordt aangepakt.

Dezelfde vraag wordt gesteld aan bewonersvereniging Gouda Noord zoals het Hoort.

Antwoord: Ook onze complimenten aan het RVB om eerst de bewoners te betrekken bij het participatieproces. Dit is in het verleden vaak anders geweest. Wij zijn altijd voorstander geweest om hier woningen te ontwikkelen. Dat is de reden dat deze vereniging is opgezet.

Hierna neemt gespreksleider Kaashoek de tijd voor een aantal vragen uit de zaal.

Wat is de status van het participatierapport? Wat gebeurt er als de gemeente of de projectontwikkelaar iets anders doet dan wat in het rapport staat vermeld?

De gemeenteraad beslist uiteindelijk, daar ligt het laatste woord. Het RVB gebruikt het rapport om de haalbaarheid van de plannen van de bidders te kunnen toetsen. Als een bieding teveel afwijkt van het rapport heeft het geen zin om voor dit plan te gaan, omdat het niet haalbaar is. Naast dat er gekeken wordt of de bieding voor het RVB financieel aantrekkelijk is, kijken we dus ook sterk naar de haalbaarheid van een plan.

Gaat het bij het verlenen van een gunning om zowel de gunningscriteria als de randvoorwaarden van het rapport? Met andere woorden, kunnen bewoners bepaalde plannen afwijzen zodra deze niet volledig aan het rapport voldoen?

In dit participatieproces proberen we tot drie uitkomsten te komen: wat wil de buurt, wat kan het RVB toezeggen en wat laten we als speelruimte voor de ontwikkelaar/koper over? Op voorhand kunnen we nu niet vastleggen dat wat de buurt belangrijk vindt ook daadwerkelijk zal worden meegenomen. Dit hangt immers niet alleen van de bewoners af, maar ook van wat het RVB wil en van wat de gemeente uiteindelijk beslist. Het RVB zal echter niet voor een onrealistisch plan gaan waar op voorhand al veel kritiek op is.

Scholengemeenschap De Goudse Waarden huurt nu tijdelijk het pand. Is het ook mogelijk dat zij onderdeel worden van de nieuwe buurt en dus permanent op deze plek blijven?

Als het hele ontwikkelproces wat langer uitvalt, is het mogelijk dat de school voor een langere periode zal blijven huren. Of de school ook permanent kan blijven, is nog moeilijk te zeggen. Dat hangt onder meer af van de uitkomst van de participatie, het beleid van de gemeente en uiteraard de wensen van het schoolbestuur.

Kunnen we het proces niet omdraaien? Nu denkt de buurt eerst mee over bepaalde randvoorwaarden en dan gaat de bidder marktonderzoek doen om een plan te maken dat daarbinnen past. Zouden we ook zelf marktonderzoek kunnen doen, zodat we al kunnen onderzoeken naar welk type woningen vraag is?

Het RVB wil dit soort onderzoeken vanwege kostenaspecten niet op burgers afwentelen. Wel is het zo dat er al het nodige onderzoek ligt en dat kan uiteraard ingebracht worden. Dit geldt voor onderzoek vanuit bewonersorganisaties en voor onderzoeken die het RVB al eens heeft gedaan.

Klopt het dat jullie op voorhand geen gebruik hebben gemaakt van de knowhow die de bewonersvereniging Gouda Noord zoals het Hoort heeft opgebouwd?

Het RVB heeft alles goed gevolgd, ook de enquêtes en onderzoeken die zijn uitgevoerd, maar het is nu de bedoeling dat we breed de wijk ingaan. We zullen er voor zorgen dat beide bewonersverenigingen vertegenwoordigd worden, maar betrekken ook individuele bewoners erbij. Niet iedereen is immers lid van een bewonersorganisatie.

Kunnen de resultaten van het marktonderzoek, dat uitgevoerd is door het RVB, gedeeld worden?

De resultaten van de onderzoeken zullen we op hoofdlijnen toelichten aan de werkgroep. De informatie zal niet vrij verspreid worden, om te voorkomen dat deze bij de bidders terecht komt. Het RVB heeft te maken met strenge Europese en nationale regels omtrent het verkoopproces.

Deel 2 van de avond

Gespreksleider Arjan Kaashoek kondigt het tweede deel van de avond aan: dit is niet langer gezamenlijk en bestaat uit één-op-één gesprekken tussen bewoners en medewerkers van het Rijksvastgoedbedrijf en De Wijde Blik. Er is geen plenaire afsluiting. Op elk van de vier tafels ligt hetzelfde, men hoeft dus niet overal langs. Kaashoek drukt bewoners op het hart om hun wensen, suggesties en zorgen niet alleen te vertellen maar ook daadwerkelijk op te schrijven bij de diverse tafels. Wat dit heeft opgeleverd, is hieronder genoteerd. Rond 21.30 uur vertrokken de laatste bewoners.

Verkeer / ontsluiting:

- Ontsluiting naar Bodegraafse weg. (opm. van Bew.platform GN).
- Ontsluiting van de wijk via Bodegraafsestraatweg.
- Brug voor fietsers/voetgangers naar de Bodegraafsestraatweg.
- Geen ontsluiting naar de openbare parkeerplaatsen bij de tennishal.
- Pandje van bouwbedrijf "Ouwe Gouwe" betrekken i.v.m. verkeersingang.
- Het gebied moet verkeersluw blijven i.v.m. de school.
- Autoluwe straten behouden.
- Bussluis handhaven.
- Straatnamen die teruggrijpen naar verleden van kazerne.

Parkeren:

- Parkeren ondergronds.
- Parkeerplaatsen niet aan de Groen van Prinsterersingel.
- Parkeren aan de tenniszijde.
- Parkeergelegenheid creëren bij Olympia.
- Waken dat parkeerplaatsen bij tennishal niet gebruikt zullen worden door bezoekers kazerne.
- Rondom kazerne voor wijkbewoners haaks op de weg parkeervlakken realiseren. (opm. van Bew.platform GN).
- Bij nieuwbouw parkeren op eigen terrein oplossen. (opm. van Bew.platform GN).
- Geen extra parkeerdruk in de wijk. (opm. van Bew.platform GN).

Stedenbouw:

- Hoogbouw niet hoger dan dat van de Wibautstraat.
- Voornamelijk laagbouw.
- Woningbouw niet te hoog.
- Maximaal 150 appartementen. (opm. van Bew.platform GN).
- Maximaal 4/5 lagen. (opm. van Bew.platform GN).

Woningbouw:

- Levensloopbestendige woningen met veel groen en duurzaamheid.
- Gelijkvloerse ouderenwoningen met lift op de begane grond.
- Seniorenwoningen + zorgfaciliteiten.
- Koopwoningen en seniorenwoningen.
- Zorgappartementen met goed uitzicht.
- Soort "ThuisHuis".

- 55+/60+ appartementen + eventueel enkele 25+ woningen voor jongeren. (opm. van Bew.platform GN).
- Mix van senior en jongerenwoningen.
- Verjonging in de wijk, dus starterswoningen.
- Mix in woningtype maar ook mix in koop- en huurwoningen.
- Geen koop/huurwoningen in het midden en/of hoger segment maar betaalbaar voor de gemiddelde Gouwenaar. (opm. van Bew.platform GN).
- Woningen voor zzp-ers, dubbele deuren en goede kelder → prijsklasse 200.000 – 400.000
- Sociale huurappartementen 55+.
- Sociale huur.

Voorzieningen:

- Groen en kleine bedrijven.
- Ruimte voor flexibele kantoorruimte.
- Flexwerkplekken.
- Nieuw onderkomen Bijenkorf en KW School.
- Onderwijs: bijv. een basisschool.
- Sociaal-maatschappelijke buurtvoorzieningen.
- Behoud van privacy voor dakterrassen bewoners aan de Groen van Prinsterersingel.
- Privé dakterras aan de Groen v. Prinsterersingel.
- Winkels: pedicure, kapsalon, fysiotherapie en thuiszorg.
- Kleine voorzieningen: koffietentje, apotheekje, eettentje, cafetaria.

Groen en duurzaamheid:

- Groen in de buurt.
- Gasloos, energieneutrale woningen.
- Groenstrook achter de tennisbaan niet gebruiken door wandelaars (graag op een manier afsluiten).