

Verslag Werkgroep PWA-kazerne Gouda, Bijeenkomst No1

20 november 2018, Scholengemeenschap De Goudse Waarden
(Herzien verslag d.d. 27 december 2018)

Aanwezigen werkgroep: 13 personen

Overige aanwezigen: Patrick van Riel en Hans Cox (van/namens Rijksvastgoedbedrijf, hierna RVB), Arjan Kaashoek en Romy Vos (De Wijde Blik).

Opening

Gespreksleider Arjan Kaashoek heet iedereen welkom en doet een korte voorstelronde. Het verslag van de startbijeenkomst is op 20 november op de website www.pwakazerne.nl geplaatst met de bijbehorende presentatie. Op dit moment hebben circa 60 personen zich aangemeld als geïnteresseerde om op de hoogte te blijven.

Momenteel wordt er al door een projectontwikkelaar een plan ontwikkeld om de PWA-kazerne te transformeren naar groepswoningen voor ouderen. Arjan Kaashoek geeft de werkgroep mee dat er in deze werkgroep niet specifiek wordt ingegaan op dit plan. De biedingsprocedure is immers nog niet geopend, er zou ook een heel andere ontwikkelaar kunnen worden geselecteerd. We houden ons in deze werkgroep nu juist bezig met de kaders die duidelijk moeten zijn vóór de biedingsprocedure start. Alles ligt dus nog open.

De werkgroep zal vanavond met elkaar in gesprek gaan over de belangrijkste aspecten die tijdens de startbijeenkomst op 8 november jl. zijn opgehaald. Zoals eerder is gezegd, zal er geen dichtgetimmerd plan gemaakt worden omdat de ontwikkelaar genoeg speelruimte nodig heeft om een financieel aantrekkelijk plan te maken.

Gewenste uitstraling

Gespreksleider Arjan Kaashoek merkt op dat er tijdens de startbijeenkomst weinig is gezegd over de gewenste uitstraling van de nieuwe buurt. Om die reden vraagt hij de werkgroep om in 2 á 3 steekwoorden uit te leggen hoe zij de buurt straks het liefst voor zich zien.

De werkgroep geeft aan dat de nieuwe buurt in de bestaande wijk een groene uitstraling moet hebben met oog voor duurzaamheid. De plek moet uitnodigen tot ontmoeting en sociaal contact en daarnaast toegankelijk zijn voor de hele wijk. De voorkeur gaat uit naar laagbouw waarin ruimte is voor diverse zorgvoorzieningen. De algehele uitstraling van de nieuwe wijk mag vernieuwend zijn, maar het moet wel herkenbaar zijn voor Gouda en aansluiten op de rest van de wijk.

Arjan Kaashoek vraagt aan de werkgroep of een (nieuwe) school als optie voor een nieuwe invulling van het terrein wordt gezien. De leden van de werkgroep reageren hier terughoudend op en geven aan een grote voorkeur te hebben voor woningbouw. Als reden hiervoor wordt het chronisch tekort aan woningen in Gouda genoemd.

Per thema

Het huiswerk voor de werkgroep is onder de volgende thema's verdeeld: verkeer/ontsluiting, parkeren, stedenbouw, woningbouw, voorzieningen en groen/duurzaamheid. De thema's worden hierna één voor één behandeld.

Verkeer/ontsluiting:

De werkgroep ziet liever geen grootschalige, verkeersaantrekkende voorzieningen terug op deze locatie. Op dit moment is de verkeersdruk in de wijk al flink gestegen, doordat tegenwoordig elk huishouden minimaal twee auto's voor de deur heeft staan.

Een lid van de werkgroep vindt het belangrijk dat de nieuwe eigenaar straks een verkeerscirculatieplan maakt waarin de verkeersdruk en de diverse verkeersstromen, die het nieuwe plan met zich meebrengt, in kaart worden gebracht.

Reactie RVB: Dit kan niet als eis meegegeven worden aan de nieuwe eigenaar. Normaal gesproken is het zo dat een ontwikkelaar dit soort informatie juist bij de gemeente opvraagt. Hierop stemt hij vervolgens zijn programma af. Mocht het zo zijn dat de ontwikkelaar straks een plan ontwikkelt dat een verkeersaantrekkende werking heeft, dan vergelijkt de gemeente de nieuwe situatie met die van vroeger. Aan de hand daarvan wordt beoordeeld of hetgeen dat de ontwikkelaar voor ogen heeft, haalbaar is.

De werkgroep vraagt met klem of de gemeente in afstemming met de buurt een verkeersplan wilt opstellen waarbij de diverse verkeerssituaties inzichtelijk worden gemaakt. Op verzoek van de gemeente kan ook de projectontwikkelaar hierin een bijdrage leveren.

De werkgroep geeft aan dat de nieuwe buurt via de Bodegraafsestraatweg moet worden ontsloten. De werkgroep stelt verder dat de bus sluis aan de Groen van Prinsterersingel absoluut niet weg mag. Ook staat de werkgroep er positief in om van de Groen van Prinsterersingel een fietsstraat te maken waarbij fietsen en bussen zijn toegestaan en de auto te gast is. Het betrekken van het pand van bouwbedrijf "Ouwe Gouwe" wordt niet als eis meegegeven. Dat kan ook niet, want dat pand is niet in eigendom van het RVB.

Parkeren

De werkgroep vindt het belangrijk dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Reactie RVB: Dit is ook een eis vanuit de gemeente. De ontwikkelaar dient in zijn plan rekening te houden met voldoende parkeerplekken voor de nieuwe bewoners. Op dit moment hanteert de gemeente een minimale parkeernorm van 1,3 auto's per woning. Deze parkeerbehoefte moet dus binnen de contouren van het kazerneterrein worden opgelost.

Een lid van werkgroep geeft mee dat van tevoren vast moet staan wie de eigenaar van het parkeerterrein wordt. Elders in de wijk is dit niet duidelijk en dit levert problemen op. Tevens geeft de werkgroep als wens mee dat indien er zorgvoorzieningen komen er ook voldoende bezoekersparkeerplaatsen gecreëerd moeten worden. Echter, liever geen bezoekersparkeerplaatsen aan de Groen van Prinsterersingel. De werkgroep vraagt om extra parkeerplaatsen aan de Wibautstraat (parkeerplekken haaks op de weg i.p.v. langsparkeren zoals nu). Ook dient er gekeken te worden naar het parkeerprobleem bij Olympia.

Reactie RVB: Olympia is een vereniging die in principe zelf verantwoordelijk is voor hun eigen parkeerprobleem. De projectontwikkelaar kan eventueel kijken naar een oplossing, alleen bestaat dan de kans dat er slagbomen geplaatst worden en bezoekers moeten betalen.

Verder geeft het RVB de werkgroep mee dat tussen het oorspronkelijk aangelegde sportveld (niet zijnde de tennishal) en de nieuwe bebouwing van het kazerneterrein tenminste 30 meter afstand gehouden moet worden. Dit in verband met geluidsoverlast. Hierbinnen mag er niet gebouwd worden, maar nieuwe parkeerplaatsen is goed denkbaar.

Vanuit de tennisvereniging is het verzoek om geen doorgang/ontsluiting te maken van het kazerneterrein naar het parkeerterrein van de tennishal.

Stedenbouw

Een lid van de werkgroep oppert om de bunker onder de kazerne te gebruiken voor schoolprojecten o.i.d. Zo blijft een stukje geschiedenis behouden. De gehele werkgroep vindt dit een mooie gedachte, maar geen harde eis.

Reactie RVB: uit vooronderzoek naar de mogelijkheden van de locatie blijkt dat de bunker op een erg onhandige plek ligt, dus het is de vraag of dit haalbaar is. De bredere suggestie om iets met het verleden van de plek te doen zou ook op een andere manier kunnen worden opgepakt.

De werkgroep vindt het belangrijk dat er geen hoogbouw op deze locatie wordt ontwikkeld.

Reactie RVB: Het gemeentelijk beleid omtrent hoogbouw in Gouda is vastgelegd in de nota Hoogbouw en de kazerne behoort tot het gebied waar hoogbouw goed denkbaar is. De maximale bouwhoogte binnen deze nota is 25 tot 35 meter. Zodra de ontwikkelaar de bestemming van dit gebied wijzigt, kan daarmee ook de maximale bouwhoogte wijzigen. De werkgroep wordt meegegeven dat indien er niet hoger gebouwd mag worden dan vier á vijf bouwlagen, dit consequenties heeft op het aantal woningen dat hier ontwikkeld kan worden. Op dit moment is er in Gouda een woningtekort.

Een mogelijke oplossing is te denken in hoogteaccenten. De werkgroep denkt hier verschillend over. Een deel vindt hoogteaccenten van maximaal zes tot zeven bouwlagen (maximaal 21 meter) goed denkbaar, maar dan met name aan de noord- en oostkant (niet aansluitend op bestaande woningen). Het is belangrijk dat er geen hoogbouw komt aan de kant van de Wibautsstraat om te voorkomen dat de nieuwe bewoners straks bij hun burens naar binnen kunnen kijken. De bouwhoogte moet daarnaast passen binnen de omgeving van de wijk. Een lid van de werkgroep uit zijn zorgen en vreest dat de ontwikkelaar straks vanwege financiële redenen, zoveel mogelijk de hoogte in zal willen. Daar wordt tegenin gebracht dat hoogbouw lang niet altijd meer opbrengt dan lagere bebouwing. Ook zal het in het belang van een ontwikkelaar zijn dat er een aantrekkelijke, leefbare wijk ontstaat.

Woningbouw

De werkgroep is het erover eens dat deze locatie uitermate geschikt is voor seniorenwoningen. Het ontwikkelen van seniorenwoningen is volgens de werkgroep goed voor de doorstroming binnen de wijk. Ook is een mix van seniorenwoningen en jongerenwoningen gewenst. Enerzijds om de diversiteit in de wijk te bevorderen, anderzijds ook om sociaal samenleven tussen jongeren en ouderen te bevorderen, denk aan ontmoeting en mantelzorg. Verder wil de werkgroep graag dat er ook sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen ontwikkeld worden.

Reactie RVB: In de gemeentelijke woonvisie 2015-2020 is opgenomen dat er een zekere mix van huur- en koopwoningen de voorkeur heeft. Dit geldt met name voor nieuwbouw en de ontwikkelaar dient zich hieraan te houden. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er gedifferentieerde woningen ontwikkeld worden met de focus op starterswoningen en goedkopere huur. In de koopsector wordt met name gefocust op middeldure en in mindere mate op dure woningen. In de praktijk zien we in gemeenten dat de mix vaak uitkomt op grofweg 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

De werkgroep reageert terughoudend op het idee om ZZP woningen te ontwikkelen. Ook zijn ze geen voorstander van grote commerciële voorzieningen. Grote voorkeur gaat uit naar zorgvoorzieningen voor de hele wijk. Een wijkvoorziening in de trant wijkcentrum, buurthuis of een ontmoetingsplek voor ouderen worden genoemd. Ouderen die niet bij een kerk zijn aangesloten komen soms op zondag de deur niet meer uit.

De werkgroep heeft als wens dat de nieuwe koper een deel van zijn winst herinvesteert in nieuwe voorzieningen voor de wijk. De omwonenden zouden graag zien dat de nieuwe eigenaar een nader vast te stellen percentage van de koopsom besteedt aan een maatschappelijke wijkvoorziening. Deze voorziening is bedoeld om de meer kwetsbare groepen in de wijk faciliteiten te bieden, dan wel om op of vlakbij het plangebied een speelvoorziening voor de wijk mogelijk te maken, dan wel om een wijkvoorziening te ondersteunen op het gebied van zorg en welzijn, dan wel een ruimte voor een sociale wijkfunctie te faciliteren. Keuze en besteding vindt plaats in overleg met het vertegenwoordigend bewonersorgaan van de wijk, de gemeente Gouda en eventueel vertegenwoordigende bewoners en bedrijven op het nieuwe complex.

Groen/duurzaamheid

De werkgroep vindt het belangrijk dat het groen toegankelijk is voor de hele wijk. Een mooie groene buitenruimte is daarin belangrijk. De bomenrij tussen de kazerne en de tennishal mag beslist niet weggehaald worden. Dit zijn volgens de werkgroep bijzondere bomen die goed zijn voor de bodemgesteldheid.

Reactie RVB: de bomen, cipressen, hebben geen monumentale status. Op dit moment dienen ze prima als erfafscheiding. Tevens staan ze op de leidingstraat, waardoor het verwijderen van deze bomen niet praktisch is. De ontwikkelaar neemt vaak aankledingsgroen mee in de uitwerking van zijn plan. Daarnaast kan de gemeente op den duur een herplantplicht invoeren. Alles wat weggekappt wordt, dient op een manier weer teruggebracht te worden in het gebied.

Het RVB geeft de werkgroep mee dat het in deze specifieke situatie nog niet zeker is of de nieuwe woningen op het gasnet worden aangesloten en/of er een zogenaamde Warmte-Koude-Opslag (WKO) aangelegd kan worden. Er moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid op de locatie van circa 600 heipalen. Het advies is deze vanwege de kans op verzakking en verstoringen in de ondergrond niet te trekken, maar in te passen in het herontwikkelingsplan.

Rondvraag/vragenronde

Vraag vanuit de werkgroep: *Aan de hand van welke aspecten bepaalt het RVB of een ontwikkelaar/nieuwe koper genoeg ervaring heeft?*

Reactie RVB: Op dit moment hebben wij dit nog niet vastgesteld, maar er kan gedacht worden aan ervaring op het gebied van binnenstedelijke herontwikkeling of ervaring met duurzaam ontwikkelen. Ook ervaring met het oplossen van parkeer/verkeerproblematiek en omgevingscommunicatie- en participatie spelen een belangrijke rol. Het RVB vraagt altijd naar referentieprojecten. Indien de werkgroep hier nog ideeën voor heeft, horen we dat graag.

Afsluiting

Gespreksleider Arjan Kaashoek sluit de avond af en bedankt de werkgroep voor hun constructieve bijdragen. De Wijde Blik maakt aan de hand van dit verslag en deze discussie een tekstvoorstel voor het Participatierapport dat tijdens de volgende bijeenkomst met de werkgroep wordt behandeld. De volgende bijeenkomst met de werkgroep vindt op 12 december a.s. plaats, wederom in Scholengemeenschap De Goudse Waarden.