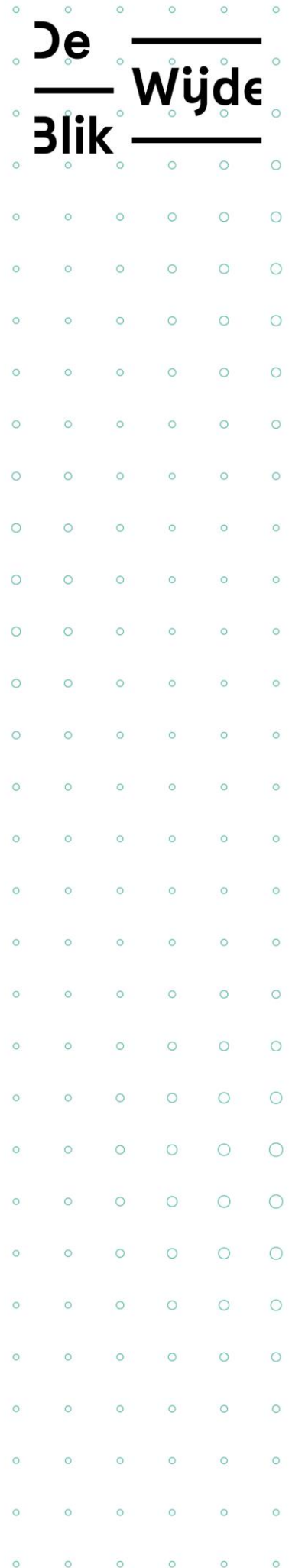




# Participatierapport PWA-kazerne, Gouda

Definitieve versie, 30 januari 2019



## Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna RVB) is voornemens de Prins Willem-Alexanderkazerne (hierna PWA-kazerne) aan de Groen van Prinsterersingel 44 in Gouda te verkopen, ten behoeve van transformatie van de locatie. Het object is nu tijdelijk verhuurd aan Scholengemeenschap De Goudse Waarden. De toekomstige bestemming van de PWA-kazerne is de afgelopen jaren onderwerp geweest van veel discussie, zowel maatschappelijk als politiek. Diverse initiatieven met o.a. woningbouw, onderwijs, moskee en asielzoekerscentrum zijn de revue gepasseerd tussen 2012 en 2016.

Eind 2018/begin 2019 heeft het RVB samen met omwonenden en vertegenwoordigers van belangenorganisaties een beknopt participatietraject doorlopen. Aan de hand daarvan is voorliggend rapport opgesteld. Hierin schetsen we eerst kort hoe de participatie zich verhoudt tot het gehele proces van verkoop en herontwikkeling. Vervolgens vatten we samen hoe het participatietraject eruit zag. Tot slot koppelen we terug wat de participanten inhoudelijk hebben meegegeven.

De bijlage geeft een inventarisatie weer van bestaand beleid en regelgeving.

## Participatie in relatie tot verkoop en herontwikkeling

Het RVB maakt zelf geen plan voor de herontwikkeling van de PWA-kazerne. Het RVB organiseert een verkoopprocedure waarbij bidders informatie meekrijgen om bij hen de juiste verwachtingen te scheppen, waaronder dit participatierapport, onderzoeksrapporten op het gebied van bijvoorbeeld asbest, bodem, archeologie, ecologie en een samenvatting van bestaand (gemeentelijk, provinciaal en rijks-)beleid. Het laatste is te vinden als bijlage bij dit Participatierapport. Deze informatie geeft de beste kansen op een invulling waar de buurt en Gouda als geheel het meest bij gebaat is.

Na een voorselectie werken de toegelaten bidders een plan op hoofdlijnen en een bieding uit. De uiteindelijke koper zal diens plan in detail uitwerken en uiteindelijk een Omgevingsvergunning aanvragen. In het kader van deze procedures is opnieuw afstemming met de omgeving vereist, net als diverse onderzoeken op het gebied van verkeer en ecologie (vervolg). Dit betekent dan ook dat in dit stadium nog niet alles tot in detail kan worden vastgelegd. Een deel van de wensen en zorgen vanuit de buurt overstijgen bovendien het plangebied en hebben dus ook betrekking op het gemeentelijk beleid.

Op dit moment is de bestemming van het gebied maatschappelijk. Het RVB ziet als mogelijke nieuwe bestemming woningbouw, met enkele kleine voorzieningen. Een eventuele bestemmingswijziging zal door de gemeente moeten worden gefaciliteerd en vastgesteld worden door de gemeenteraad, na de verkoop door het RVB.

## Opbouw participatietraject

Het traject bestond uit vier stappen: de aftrap en afsluiting vond plaats in openbare avonden, tussendoor kwam een werkgroep van bewoners en belangenorganisaties bijeen in twee besloten bijeenkomsten. Alle bijeenkomsten vonden plaats in één van de vestigingen van de Scholengemeenschap De Goudse Waarden.

### Openbare startbijeenkomst op 8 november 2018

Op 8 november 2018 vond een openbare startbijeenkomst voor de buurt plaats. De directe omgeving was middels een huis-aan-huis-brief hiervoor uitgenodigd. Ook zijn bewonersplatform Gouda Noord en bewonersvereniging Gouda Noord Zoals het Hoort uitgenodigd. Enkele naburige bedrijven en (sport)organisaties zijn voor de volledigheid ook nog eens direct uitgenodigd, via hun mailadres.

Er waren circa 60 mensen aanwezig. Op deze avond werd het participatietraject toegelicht en kon iedereen aangeven of men deel wil uitmaken van de werkgroep. Daarbij is aangegeven dat het RVB de definitieve werkgroep samenstelt, bestaande uit maximaal 15 personen. Daarnaast kon iedereen een mailadres achterlaten om als geïnteresseerde op de hoogte te worden gehouden van het proces. Wanneer er gedurende het participatietraject verslagen (van zowel openbare bijeenkomsten als de besloten werkgroep bijeenkomsten) op de projectwebsite [www.PWAKazerne.nl](http://www.PWAKazerne.nl) werden geplaatst, kreeg men een emailbericht ter notificatie. Tot slot kon men die avond opmerkingen, wensen en suggesties voor de PWA-kazerne meegeven, als huiswerk voor de werkgroep. Dit kon men aangeven op een Post-It behorende bij de luchtfoto van het gebied (zie afbeelding).



### **Eerste besloten werkgroepbijeenkomst, 20 november 2018**

Hier waren 13 personen aanwezig, in gemengde samenstelling qua woonadres in de directe omgeving, leeftijd, geslacht en organisatiegraad. Ook de twee eerdergenoemde bewonersorganisaties waren vertegenwoordigd. Op deze eerste bijeenkomst was ook iemand aanwezig met een eigen initiatief van seniorenhuisvesting – weliswaar geen ontwikkelaar maar wel dus enigszins gekleurd en bovendien niet uit de wijk afkomstig. In goed overleg is deze niet in de vervolgbijeenkomst teruggekeerd.

Deze eerste bijeenkomst had vooral een inventariserend karakter. Allereerst is een korte inventarisatie gemaakt van ‘droombeelden van de PWA-kazerne’. Vervolgens stonden de deelnemers per thema stil bij wat de buurtgenoten hen meegaven op 8 november en wat zij vervolgens zelf belangrijk vonden.

### **Tweede besloten werkgroepbijeenkomst, 12 december 2018**

De werkgroep had vrijwel dezelfde samenstelling als in de eerste besloten bijeenkomst. In totaal waren er 10 personen aanwezig en drie personen waren met kennisgeving afwezig. Ook de twee bewonersorganisaties waren vertegenwoordigd.

Deze bijeenkomst stond in het teken van het opstellen van dit Participatierapport. Tijdens de bijeenkomst heeft de werkgroep de gelegenheid gekregen om mee te denken over het inhoudelijke deel van dit rapport (onderdeel “Inhoudelijke thema’s”). Op voorhand is er een tekstsuggestie gedaan waarin per thema de belangrijkste punten werden benoemd. De werkgroep heeft dit vervolgens, waar nodig, aangepast en aangevuld. Het resultaat is verwerkt in het hiernavolgende hoofdstuk Inhoudelijke thema’s.

### **Openbare informatieavond op 15 januari 2019**

Op deze afsluitende avond waren circa 25 mensen aanwezig, allen bleken ook aanwezig op 8 november 2018. De inhoud van het concept Participatierapport is gepresenteerd. Er werden enkele vragen gesteld over het verloop van de vervolgprocedure, en er werd geconstateerd dat de verkeersontsluiting nog een lastige puzzel kan worden. Qua inhoud was er in het plenaire deel geen behoefte aan wijzigingen in het concept Participatierapport. In de nazit kwamen nog enkele kleine aanvullingen, die in voorliggend definitief rapport dan ook zijn verwerkt.

De beide bewonersorganisaties uitten hun waardering voor het doorlopen participatieproces. Zowel bewoners in de zaal als het RVB zeiden te hopen dat de gemeente Gouda het Participatierapport in de bestuurlijke besluitvorming brengt en haar inwoners hierover tussentijds informeert.

## Inhoudelijke thema's

Hieronder geven we telkens eerst de wensen en zorgen vanuit de werkgroep en de rest van de buurt weer (vetgedrukt), indien relevant gevolgd door een reactie vanuit het RVB en/of toelichtende opmerking.

### **Ter introductie: droombeeld van de nieuwe wijk**

Tijdens de eerste bijeenkomst van de werkgroep konden de deelnemers nog voorafgaand aan een discussie per thema hun droombeeld van de nieuwe wijk schetsen. Hun gedeelde droombeeld luidde kort samengevat:

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

### **Bewonersparticipatie**

**De omwonenden vragen de uiteindelijke koper nadrukkelijk om nauw te worden betrokken bij de herontwikkeling van de PWA-kazerne. Dit onder meer vanwege de beladen voorgeschiedenis in Gouda. Eerder al zijn twee herinrichtingsplannen voor dit complex niet doorgegaan. Dat was om verschillende redenen. Deze plannen, voor onder meer een moskee en asielzoekerscentrum, hebben bovendien tot veel commotie in de wijk geleid. Een belangrijke factor daarbij was dat de communicatie naar de wijkbewoners niet altijd optimaal genoemd kon worden.**

⇒ Het Rijksvastgoedbedrijf zal in zijn uitvraag vragen om ervaring met bewonersparticipatie en zal nadrukkelijk meegeven aan de uiteindelijke koper dat deze de communicatie naar en met bewoners zeer goed dient te borgen.

### **Verkeer**

**Geen grootschalige, verkeersaantrekkende voorzieningen op deze locatie, vooral met het oog op de toch al hoge verkeersdruk.**

⇒ Dit komt overeen met het huidige beleid.

**Er moet in afstemming met de buurt een verkeerscirculatieplan voor de hele wijk worden opgesteld, waarin het PWA-terrein wordt opgenomen. De**



**omwonenden vragen de gemeente met klem dit op te pakken en eventueel de ontwikkelaar hiervoor een bijdrage te vragen.**

⇒ Het RVB onderschrijft de noodzaak van een verkeerscirculatieplan en vraagt de gemeente dit op te pakken, in samenwerking met de buurt en de koper.

**De hoofdentree/uitgang van de nieuwe buurt liefst alleen via de Bodegraafsestraatweg. Door een deel van de bewoners wordt betwijfeld of dit haalbaar is. Of er een in- of uitgang via de Groen van Prinsterersingel moet komen, staat nog open.**

⇒ Het RVB vindt dit een prima voorstel, of het ook kan zal nader moeten worden onderzocht. De partij die hierover gaat is echter wederom de gemeente, die dit logischerwijs kan opnemen in het genoemde verkeerscirculatieplan. De grond die een ontsluiting via de Bodegraafsestraatweg mogelijk moet maken is overigens niet van het RVB. Het RVB kan deze wens dus niet meegeven als selectie-eis, maar wel als wens via dit Participatierapport.

**De bussluis aan de Groen van Prinsterersingel handhaven of van deze straat een fietsstraat maken, waar fietsen en bussen zijn toegestaan en de auto te gast is.**

⇒ Zie vorig punt, ook dit is aan de gemeente Gouda. Het RVB geeft dit mee aan de gemeente en de nieuwe eigenaar, wellicht in het kader van het verkeerscirculatieplan.

## **Parkeren**

**Bewonersparkeren op eigen terrein oplossen.**

⇒ Dit is ook een standaard eis en beleid vanuit de gemeente. 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 geschikte plek hiervoor zou kunnen zijn: een strook tussen het oorspronkelijk aangelegde sportveld (niet zijnde de tennishal) en de nieuwe bebouwing van het kazerneterrein. Hier mag in een strook van tenminste 30 meter breed niet worden bebouwd in verband met geluidseisen.

**Graag duidelijkheid over wie de eigenaar van parkeerplaatsen wordt. Elders in de wijk is dit niet duidelijk, wat problemen oplevert.**

⇒ Dit geven we als aandachtspunt aan de bidders mee.

**Zorg voor voldoende plaatsen voor Bezoekersparkeren. Dit is nog belangrijker wanneer er ook (kleine) zorgvoorzieningen komen. Bij voorkeur aan de Wibautstraat en juist niet aan de Groen van Prinsterersingel.**

⇒ Genoemde locaties vallen buiten het plangebied en dus onder de huidige openbare ruimte van de gemeente. Aan de Wibautstraat lijkt zogeheten visgraatparkeren (schuin insteken) goed mogelijk met een relatief kleine aanpassing van het grondeigendom aldaar. Dat is een zaak tussen de nieuwe eigenaar en de gemeente. Het RVB geeft deze wens mee aan de bidders.

**Graag het parkeerprobleem bij Olympia aanpakken.**

⇒ Olympia is in principe zelf verantwoordelijk voor hun eigen parkeerprobleem. De uiteindelijke koper kan eventueel kijken naar een oplossing en in overleg treden met Olympia.

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

⇒ Dit is iets tussen deze verenigingen en de nieuwe eigenaar, het RVB geeft dit mee aan de bidders.

**Stedenbouw**

**Een voorkeur voor een vorm van stedenbouw die de ontmoeting stimuleert, onder meer tussen ouderen en jongeren. Denk aan natuurlijke ontmoetingsplekken als een plein of plantsoen waar de gehele wijk gebruik van kan maken.**

⇒ Het RVB zal dit expliciet meegeven aan de bidders.

**Hou de herinnering aan de kazerne op enigerlei wijze levend. Geen halszaak voor de werkgroep, maar wel een aardige suggestie.**

⇒ Het RVB vindt het ook een sympathieke suggestie en zal deze meegeven aan de bidders. Een optie is behoud van (een relict van) de bunker, maar een andere vorm is waarschijnlijker, gezien de onhandige ligging van de bunker in het plangebied.

**Een voorkeur voor bebouwing met overwegend maximaal vier bouwlagen, met hoogteaccenten die – met het oog op de grote woningbehoefte in Gouda – kan oplopen naar zes tot zeven bouwlagen (maximaal 21 meter) grenzend aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Aan de Wibautstraat dus uitsluitend maximaal vier bouwlagen en niet hoger.**

⇒ Het RVB brengt dit onder de aandacht van de bidders. De werkgroep wil dus voor deze locatie een lagere maximumbouwhoogte dan de Nota Hoogbouw van de gemeente voor dit gebied aangeeft: daarin is de maximale bouwhoogte 25 tot 35 meter. Bij het wijzigen van de bestemming van het PWA-terrein kan de maximale bouwhoogte worden verlaagd naar maximaal 21 meter.

## Woningbouw

**Een voorkeur voor een gemengd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen, met de nadruk op seniorenwoningen (bijvoorbeeld in de vorm van een zogeheten Thuishuis) en jongerenwoningen. De wijk ziet ook graag een mix van middeldure en betaalbare koop- en huurwoningen, plus een deel sociale huurwoningen.**

⇒ Dit sluit goed aan op de gemeentelijke Woonvisie 2015-2020, waarin de gemeente streeft naar een mix van huur- en koopwoningen bij nieuwbouw, met een focus op starterswoningen, goedkopere huurwoningen en middeldure koopwoningen. Onderstaande tabel is afkomstig uit de genoemde Woonvisie.

eigendomsvorm en prijssegment	aandeel	aantal	
		laag	hoog
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>2.300</b>	<b>3.400</b>
<b>huur</b>	<b>40%</b>	<b>920</b>	<b>1.360</b>
sociale huur	24%	550	820
geliberaliseerde huur	16%	370	540
<b>koop</b>	<b>60%</b>	<b>1.380</b>	<b>2.040</b>
< 200.000	10%	230	340
200.000-350.000	31%	710	1050
> 350.000	19%	440	650

Tabel 5. Gewenste differentiatie nieuwbouw naar eigendomsvorm en prijssegment, inclusief vervanging en omzetting, scenario laag en hoog 2015-2024. (bron: ABF Research, 2014b [herstelscenario en Fakton, 2015.]

## Voorzieningen

**Geen grote commerciële voorzieningen. Een sterke voorkeur gaat uit naar kleinschalige zorgvoorzieningen voor de hele wijk.**

⇒ Het RVB ziet als mogelijke nieuwe bestemming woningbouw met ruimte voor enkele kleine voorzieningen. Dat sluit aan op de wens van de omwonenden. Zoals eerder gesteld: een daadwerkelijke herziening van de bestemming moet door de gemeente worden gefaciliteerd en vastgesteld worden door de gemeenteraad. Het RVB geeft dit hierbij aan de gemeente mee als belangrijke wens vanuit de omwonenden.

**Specifiek in het licht van de gewenste ontmoeting worden wijkvoorzieningen genoemd als een wijkcentrum/ buurtcentrum of een ontmoetingsplek voor ouderen. Bij voorkeur ook op zondags geopend. Voor dat laatste is mogelijk vrijwilligerswerk vereist, de omwonenden gaan hierover graag in gesprek met de koper en/of de gemeente.**

⇒ Het RVB zal deze suggesties meegeven aan de bidders.



**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.**

⇒ Het RVB vindt het een sympathieke suggestie en zal deze meegeven aan de bidders.

### **Groen en duurzaamheid**

**De omwonenden hechten eraan dat het groen in de nieuwe buurt openbaar en toegankelijk is voor de hele wijk. Daarbij hoort een mooie groene buitenruimte met ontmoetingsfunctie.**

⇒ Het RVB vindt het een zinvolle en waardevolle suggestie en zal deze meegeven aan de bidders.

**De bomenrij op het kazerneterrein handhaven.**

⇒ De cipressen hebben geen monumentale status, maar staan op een leidingstraat, waardoor het verwijderen van deze bomen niet praktisch is. De nieuwe eigenaar neemt vaak aankledingsgroen mee in de uitwerking van zijn plan. Daarnaast legt de gemeente vaak een herplantplicht op indien er bomen moeten wijken ten behoeve van herontwikkeling.

**Gasloos bouwen heeft een grote voorkeur.**

⇒ Een logische wens, maar in deze specifieke situatie is het nog niet zeker of dat zal lukken. In geval van de aanleg van een KWO (Koude Warmte-Opslag), 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.

**Zo duurzaam mogelijk bouwen**

⇒ Het is beleid van het Rijksvastgoedbedrijf om in te zetten op duurzaamheid. Bovendien helpt het Bouwbesluit 2018 (landelijke wet- en regelgeving op het gebied van bouwen) om de bouw zo duurzaam mogelijk te maken, denk aan de keuze van de materialen.

## BIJLAGE: INVENTARISATIE VAN BELEID EN KADERS

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft het adviesbureau Mees Ruimte & Milieu uit Zoetermeer gevraagd een inventarisatie uit te voeren van bestaand beleid en kaders. Deze bijlage is een weergave van de inventarisatie.

### Planologisch kader

De gronden van het projectgebied vallen binnen de grenzen van het door de gemeenteraad van Gouda op 27 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Noord'. De gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen toegestaan, te weten:

- overheidsvoorzieningen
- medische voorzieningen
- educatieve voorzieningen
- sociaal-culturele voorzieningen
- levensbeschouwelijke voorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- met bovenstaande voorzieningen vergelijkbare voorzieningen
- voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening
- kinderdagverblijven
- kinderopvang
- zorg

figuur 3. Vigerend bestemmingsplan Binnen e.o. (uitsnede Ruimtelijkeplannen.nl)



Gebouwen dienen binnen de twee bouwvlakken te worden gerealiseerd waarbij de maximale bouwhoogte varieert van 8 tot 18 meter. Daarnaast is de functieaanduiding 'Wonen' ten zuidwesten van het projectgebied van toepassing. Tot slot geldt voor een oostelijke strook van het projectgebied de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

figuur 4. Functieaanduiding 'Wonen' (linkerfiguur rood),  
dubbelbestemming 'Leiding – Water' (rechterfiguur rood)



Indien de locatie wordt herontwikkeld naar (bijvoorbeeld) de functies 'Wonen', 'Leisure' en/of 'Bedrijven' dient een planologische procedure doorlopen te worden.

### Stedenbouwkundig kader

Voor de herontwikkeling van de locatie zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt een aantal randvoorwaarden dan wel uitgangspunten vastgesteld, te weten:

- De orthogonale basisopzet van de buurt blijft uitgangspunt.
- Aangezien de locatie zich in de overgangszone bevindt van kleinschalige (woon)bebouwing naar grotere bebouwing is een invulling van beide korrelgroottes of tussenvorm denkbaar.
- In de Nota Hoogbouw van Gouda is de locatie opgenomen in de zone waar hoogbouw denkbaar is. Op onderhavige locatie wordt een maximale bouwhoogte van 25-35 meter voorzien. Hierbij gelden ontwerpgegevens van het gebouw en het maaiveld zoals opgenomen in de nota. Zo dient specifieke aandacht te worden besteed aan:
  - relatie van het gebouw met het maaiveld;
  - voorkomen van hinder bij de burens;
  - samenhang tussen het gebouw en de omgevingen waar het deel van uitmaakt;
  - ruimtelijke kwaliteit van woning en gebouw.
- In het stedenbouwkundig plan is de Groen van Prinsterersingel één van de belangrijke groene Noord-Zuid assen. De nieuwe invulling oriënteert zich dan ook primair op deze singel.
- Ontsluiting vanaf Groen van Prinsterersingel en Wibautstraat. Onderzoeken of wellicht ook
- aansluiting op Bodegraafsestraatweg mogelijk/wenselijk is.
- De locatie ligt prominent in het zicht vanaf de Heemskerkstraat. In de verkaveling is hier een accent in de bebouwing goed denkbaar. Dit accent dient echter wel enige

ingetogenheid te hebben aangezien de Heemskerkstraat geen belangrijke as is binnen de totale stedenbouwkundige opzet van de buurt. In nog mindere mate geldt dit ook voor het zicht op de locatie vanuit de Domela Nieuwenhuisstraat en de Vliegenstraat.

- Langs de Wibautstraat worden voorkanten gesitueerd als antwoord op de bestaande 4-laagse woonbebouwing. Anonieme plint in deze bestaande bebouwing opheffen biedt kansen voor beleving op maaiveld niveau.

## Kansen voor herontwikkeling

### *Rijksbeleid*

In het regeerakkoord 2017 – 2021, ‘Vertrouwen in de toekomst’ is het regeringsbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Hierin zijn de belangrijkste doelstellingen voor het beleid van de regering in haar regeringsperiode opgenomen. Voor komende periode is het doel om:

- meer nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen;
- voldoende koop- en huuraanbod voor specifieke groepen te realiseren; en
- flinke stappen te zetten voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Het kabinet zal in overleg met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders afspraken maken over het aanjagen van de woningbouwproductie.

Doelgroepen en differentiatie zijn eveneens onderdeel van de opgave. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, statushouders, starters, gehandicapten en studenten.

Een van de pijlers van het beleid van het Rijksvastgoedbedrijf betreft duurzaamheid. Bij herbestemming en verkoop van Rijksvastgoed zijn implementatie van klimaatbestendigheid, klimaatneutraliteit en circulariteit een voornaam onderdeel. Het Rijksvastgoedbedrijf levert hierbij ideeën en informatie aan stakeholders (andere overheden, marktpartijen) om duurzaamheid toe te passen. Het Rijksvastgoedbedrijf stuurt op duurzaamheid door via publiekrechtelijke kaders in samenspraak met andere overheden strakke afspraken te maken. De wenselijkheid van duurzaamheid wordt meegegeven aan de markt.

### *Provinciaal beleid*

De provincie stelt de Woningmarktverkenning Zuid-Holland vast als uitgangspunt voor de woningbehoefte in de regionale woonvisies. Dit betekent dat de provincie in de eerste plaats een regionale woonvisie

zal beoordelen op basis van de Woningmarktverkenning. Binnen de regio Midden-Holland is een behoefte aan ruim 10.000 woningen tot 2040. Een groot deel hiervan, ruim 3.700 woningen, dienen in Gouda te worden gerealiseerd.

#### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Gouda heeft de structuurvisie 2005-2030 opgesteld om een kader te geven waar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Gouda stelt voor 2030 een aantal uitgangspunten. Voor de projectlocatie zijn met name de volgende uitgangspunten van belang:

- realiseren van voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus; het woningaanbod is op dit moment te eenzijdig;
- versterken van het leefklimaat in de wijken; en
- optimaliseren van de milieukwaliteit.

De gemeenteraad heeft op 9 december 2015 de nieuwe woonvisie vastgesteld. Gouda wil een aangename woonstad voor iedereen, nu en in de toekomst, zijn door haar unieke woonkwaliteit -stedelijk en betaalbaar wonen rondom een historisch en levendig stadshart met een centrale ligging in de Randstad en de natuur binnen handbereik, te koesteren en waar mogelijk te versterken. Uitgangspunt bij het woningbouwprogramma van de gemeente is een zo realistisch bij de afzetruimte in de woningmarkt passend programma uit te voeren. Dit doet zij door te faseren, te doseren, vraaggericht te ontwikkelen en te anticiperen. Uitgangspunt is daarbij een zo realistisch bij de afzetruimte in de woningmarkt passend programma uit te voeren. Dit doet zij door te faseren, te doseren, vraaggericht te ontwikkelen en te anticiperen. Conform de woonvisie van gemeente Gouda is behoefte aan met name sociale huur-, geliberaliseerde huur- en goedkope koopwoningen. Waar mogelijk (centrum en de ring direct eromheen) zijn er marktkansen voor het segment koop vanaf € 200.000,- tot € 350.000,-.

#### **Randvoorwaarden**

##### *Verkeer en parkeren*

Het parkeren dient te geschieden op eigen terrein en de parkeernorm wordt berekend op basis van de parkeernorm van Gouda (bijlage 7a van de bouwverordening). Afhankelijk van het definitieve programma dient de parkeerbehoefte worden berekend. Verkeer en parkeren vormt hiermee een randvoorwaarde.

##### *Archeologie*

De archeologische verwachtingswaarde van het projectgebied op archeologische resten uit de perioden vanaf de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd is laag. Dit wordt bevestigd door archeologisch onderzoek. Eventueel aanwezige archeologische resten uit het Neolithicum zullen zich bevinden in de diepere ondergrond, in de



top van de oeverwalafzettingen afgezet in de periode dat de Gouderak stroomgordel actief was. Deze zullen echter niet of slechts in zeer beperkte mate worden verstoord door de aanleg van heipalen. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en de verstoorde bodemopbouw voor het merendeel van het plangebied, wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit is middels een selectiebesluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gouda bekrachtigd. Archeologie vormt hiermee geen randvoorwaarde.

Het meest recente archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf wordt toegevoegd aan de verkoopdocumentatie en is daarmee voor alle belangstellenden beschikbaar.

#### *Cultuurhistorie*

Het projectgebied is niet gelegen in de zone waarbinnen een cultuurhistorische analyse uitgevoerd dient te worden. Daarnaast behoort het projectgebied niet tot een beschermd stads- en dorpsgebied en zijn binnen het projectgebied geen monumenten aanwezig. Cultuurhistorie vormt hiermee geen randvoorwaarde.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Op de projectlocatie kunnen zich enkel bedrijven in ten hoogste milieucategorie 2 vestigen. De dichtstbijzijnde woning bij de projectlocatie is op 10 meter afstand gelegen. Derhalve dient deze richtafstand aangehouden te worden.

Indien er een herontwikkeling naar wonen plaatsvindt, dient rekening gehouden te worden met een richtafstand van 30 meter tot de sporthallen ten noorden van het projectgebied. Voor de realisatie van woningen op een kortere afstand dan 30 meter, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden waarin wordt aangetoond dat afgeweken kan worden van de richtafstand.

#### *Bodem*

Verkenkend bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodemkwaliteit van het projectgebied geschikt is voor de beoogde functies. Bodem vormt hiermee een randvoorwaarde.

Het meest recente bodemonderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf wordt toegevoegd aan de verkoopdocumentatie en is daarmee voor alle belangstellenden beschikbaar.

#### *Geluid*

Indien geluidsgevoelige objecten zoals woningen worden gerealiseerd dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Hiervoor is geluidsonderzoek noodzakelijk is. De projectlocatie is enkel gelegen binnen de zones van omliggende wegen.

Geluidskarten van de omgevingsdienst Midden-Holland laten zien dat ter plaatse van de projectlocatie de geluidsbelasting lager is dan 55 dB(A). Geluidsonderzoek dient aan te tonen in hoeverre de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Indien dit het geval is dienen voor de woningen die het betreft een hogere waarde aangevraagd te worden. Hierbij dient voldaan te worden aan de beleidsregel hogere waarden van de regio Midden-Holland wordt voldaan. Geluid vormt hiermee een randvoorwaarde.

#### *Lucht*

De verkeersaantrekkende werking van de functie is bepalend voor de bijdrage aan verslechtering van luchtkwaliteit. De verwachting is dat deze niet zal leiden tot een overschrijding van de 3%-grens die geldt voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gelegen binnen de wettelijke normen. Luchtkwaliteit behoeft hierdoor geen nadere aandacht.

#### *Externe veiligheid*

Het projectgebied ligt niet in invloedssfeer of in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor, ook niet in de nabijheid van transport van gevaarlijke stoffen via een buisleiding. Ten slotte is het projectgebied ook niet gelegen in de risicocontour van een risicovolle inrichting.

Het projectgebied is hiermee op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid niet van toepassing is op de ontwikkelingen die binnen dit gebied plaatsvinden. Externe veiligheid vormt hiermee geen randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Ecologie*

Beschermde natuurgebieden behoren niet tot de projectlocatie, zijn niet stikstofgevoelig en zijn op een aanzienlijke afstand gelegen (1.500 meter NNN en 2.500 Natura 2000-gebied). Het projectgebied behoort op basis van het gemeentelijke groenstructuurplan 2007 – 2015 eveneens niet tot het aangewezen nat en/of droog ecologisch netwerk. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

Bij transformatie dan wel herontwikkeling zullen de aanwezige panden en groen onderzocht dienen te worden om te bepalen in hoeverre beschermde soorten kunnen voorkomen. Bij vaststelling van dergelijke soorten is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Binnen het plangebied heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Uitkomst hiervan is dat 54 bomen die aanwezig zijn binnen het gebied nog lange levensverwachting hebben. De bomen op het terrein staan niet vermeld op de monumentale bomenlijst van de gemeente Gouda. Dit betekent dat ze niet zijn

aangewezen als monumentale boom. Wel hebben alle 54 bomen een dwarsdoorsnede van de stam van meer dan 30 centimeter gemeten op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. Voor de bomen is hierdoor een vergunning nodig om deze te kappen.

Enkele bomen vormen een eenheid, omdat ze dicht bij elkaar geplaatst zijn. Dit geeft een bijzonder beeld. Gezien de omvang van de bomen en de bijzondere rijbeplanting wordt geadviseerd bij de planvorming rekening te houden met deze bijzondere beplanting. Ook de bijzondere elzen aan de achterzijde van het terrein vragen extra aandacht. Ecologie vormt hiermee een randvoorwaarde.

Het meest recente ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf wordt toegevoegd aan de verkoopdocumentatie en is daarmee voor alle belangstellenden beschikbaar.

#### *Water*

Aan de oostkant van het projectgebied is een waterleiding gelegen. Deze waterleiding heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. In beginsel mogen hierop geen bouwwerken ten behoeve van een andere bestemming te worden gebouwd. Hiervoor kan wel een ontheffing worden verleend. Derhalve vormt dit bij de planvorming een randvoorwaarde.

Daarnaast mogen geen uitlogbare materialen worden gebruikt op plaatsen die in contact kunnen komen met hemelwater en mag schoon hemelwater niet worden afgevoerd naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het Hoogheemraadschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'.

Het schone hemelwater dient geïnfilteerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

#### *Bezinning en windhinder*

Indien binnen de ontwikkellocatie hoogbouw wordt voorzien, conform de Nota Hoogbouw van Gouda, dient om hinder te voorkomen in de omgeving een bezonningsstudie en windhinderonderzoek plaats te vinden.

#### *Milieueffectrapportage*

De beoogde functies vallen niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt. Hierdoor kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald

(Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een stikstofgevoelig natuurgebied (natura 2000). Daarnaast zal de functiewijziging niet of nauwelijks leiden tot extra milieuhinder ten opzichte van het huidige gebruik. Uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal zijn dat een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Voorafgaande aan de te doorlopen planologische procedure dient nog wel een aanmeldnotitie te worden opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad van Gouda om dit te bekrachtigen.

#### *Behoefte*

Bij het toestaan van nieuwe functies dient aangetoond te worden dat sprake is van een (regionale) behoefte aan de functie(s). Met andere woorden: er mag niet gebouwd worden voor leegstand. Indien noodzakelijk dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Duurzaamheid*

Klimaatbestendigheid, klimaatneutraliteit en circulariteit zijn vanuit het beleid van het Rijksvastgoedbedrijf de aandachtspunten. Dit betekent dat hemelwater op eigenterrein vastgehouden dient te worden, bij nieuwbouw 'nul op de meter' en hergebruik van grondstoffen. Gemeente Gouda heeft in haar 'Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2016 – 2019' opgenomen duurzamer te bouwen dan wat in het Bouwbesluit minimaal is voorgeschreven om zo snel mogelijk 'nul op de meter' te bereiken. Om dit te bereiken dienen woningen minimaal een 7,5 ('onderscheidend duurzaam' volgens het meetinstrument GPR-Gebouw) te scoren met als extra streefambitie een 8 ('hoog niveau van duurzaamheid').