

# Gemeente Gouda Spoorzone



## Q&A Participatieavond Woensdag 23 juni 2021

Tijdens de participatieavond over het Burgemeesterkwartier op woensdagavond 23 juni zijn er verschillende vragen gesteld. Dit gebeurde via Mentimeter en een aantal vragen zijn tijdens de avond ook direct behandeld. Hierbij vindt u alle gestelde vragen met antwoorden in één document. De vragen zijn onderverdeeld in de categorieën: Gebouw en bestemmingsplan, Omgeving en parkeren en Mobiliteit. Projectontwikkelaar White House Development (WHD) en de gemeente hebben de vragen naderhand beantwoordt.

### Gebouw en bestemmingsplan

1. *Zijn er onderzoeken specifiek voor het plangebied of ook voor de directe omgeving?*

Er zijn onderzoeken gedaan voor zowel het plangebied als de directe omgeving. Deze onderzoeken kunt u inzien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

2. *Welke website werd door Nicole genoemd voor inzage van het plan?*

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met plannummer: NL.IMRO.0513.1311Burgkwartier-OB01

3. *In hoeverre houdt u rekening met schaduwslag op de bijliggende, bestaande buurt? Met een bouwhoogte van 40 meter ontleemt u de avond zon in grote delen van de Jan van Riebeecklaan en AvH.*

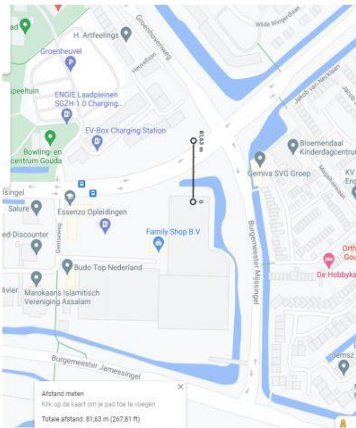
De bezonningsdiagrammen vindt u terug in de presentatie vanaf 38 minuten en in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan onder 5.8. De schaduwwerking valt ruimschoots binnen de TNO-normen voor minimale daglicht toetreding van woningen.

4. *Mensen die nu zon hebben tot +/- 9 uur 's avonds, verliezen deze nu vanaf 18.00-19.00 uur?*

Dit is afhankelijk van de locatie waar men woont. De schaduwstudie betreft een momentopname op een bepaald tijdstip. Zo zie je dat op 21 juni om 18:00 uur delen van de woningen langs de Burgemeester Mijssingel schaduw vangen. Op 19 februari gaat de zon onder om ca 18.00 uur en is het 'donker' rond 18.30. Op 21 maart gaat de zon onder rond 19.00, maar vóór 19:00 uur vangen de woningen langs de Burgemeester Mijssingel geen schaduw.

5. *De schaduw presentatie is niet juist; de zon staat op 19 februari slechts (max) 22.5 graden boven de horizon. Met andere woorden een gebouw van 40 meter hoog geeft een schaduw van 80 meter. Dit gedurende 4 maanden.*

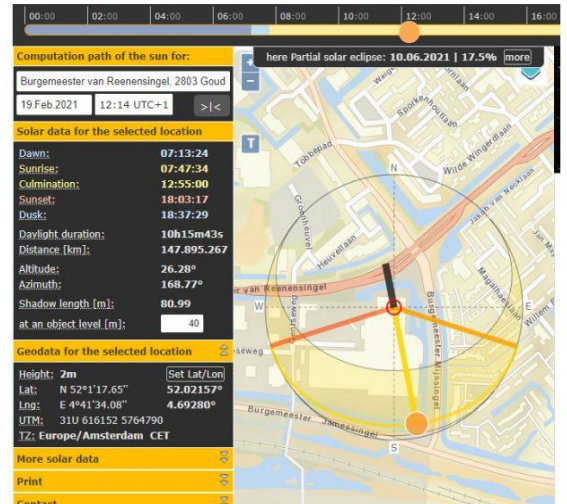
De schaduwstudie is opgesteld met 3d software waarin de geo locatie, de utc en de zonnstanden (altitude en azimuth) zijn opgenomen. De verbeelding zoals gepresenteerd betreft een momentopname en is daarmee niet allesomvattend voor een gehele dag. Op 19 februari is de altitude ongeveer 26 graden om 12 uur, wat ca 80 m schaduw genereert voor een gebouw van 40 meter. Dit is ook als zodanig opgenomen in de verbeelding.



80 meter in google maps nagemeten



19 febr 12.00 zoals gepresenteerd



19 febr 12.00

extra check met andere tool:  
<https://www.meteo-gouda.nl/zonnestand.html>  
 zwarte lijn is schaduwlijn bij gebouwhoogte 40m

## 6. Als ik het zo zie, komt de avondzon niet meer in mijn woning?

Dit is afhankelijk van de locatie van uw woning en het moment van het jaar. Voor uw specifieke situatie kunt u het beste de bezonningsdiagrammen erbij pakken. Deze kunt u terugvinden in de presentatie vanaf .38 minuten en in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan onder 5.8 . De schaduwwerking valt ruimschoots binnen de TNO-normen voor minimale daglicht toetreding van woningen.

## 7. Wat worden de prijzen van de koopappartementen?

Dat is nu nog niet exact te zeggen. Ontwikkelaar richt zich op prijzen die op dit moment gangbaar zijn in Gouda. In een volgende fase wordt een detailslag gemaakt naar type appartementen en in overleg met makelaars worden prijzen bepaald.

## 8. Hoeveel m2 worden de balkons van de koopappartementen? En worden deze inpandig of uitpandig?

Dat is nu nog niet bekend. Bij uitwerking van de plannen zal dit definitief worden bepaald. Minimale maat van bouwbesluit voor een balkon is 4m<sup>2</sup>, maar wellicht zal dit groter worden om zo een aantrekkelijker buitenruimte te creëren.

## 9. Is er specifieke senioren/ouderen bouw? En wat voor woningen dan?

De appartementen zijn nultredenwoningen, waar ouderen kunnen wonen. Deze zijn niet specifiek voor ouderen gebouwd, maar wel geschikt voor deze doelgroep. Op dit moment is White House Development nog in gesprek met verschillende beleggers om te zien wat voor soort woningen en hoeveel er komen.

## 10. Wat wordt de bandbreedte van de oppervlakte van de te bouwen appartementen?

Circa tussen 55 m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup>.

## 11. Hebben de geïsoleerde woningen een eigen tuin of is dat een gezamenlijke tuin?

Ja, de grondgebonden woningen hebben een eigen tuin. Wellicht wordt dit nog aangevuld met een gezamenlijke tuin.

*12. Wordt het project aangesloten op het warmtenet van de Burgemeester Jamessingel?*

Er komt een eigen warmte systeem. Er zal waarschijnlijk gewerkt gaan worden met een WKO-systeem (warmte- koude opslag).

*13. Komt er nog een uitleg over de grondgebonden woningen? Grootte ? Vrijstaand? Vooral belangrijk voor kleine gezinnen of ouderen.*

Er zullen geen vrijstaande grondgebonden woningen komen. Grootte van de grondgebonden woningen is nog niet bekend, waarschijnlijk zullen deze minimaal 80m<sup>2</sup> worden. Woningen zijn vooral in de breedte georiënteerd, met bijna allemaal twee verdiepingen of meer.

*14. Is een soortgelijke cluster (lees blokker locatie) met een hoge dichtheid elders anders in Nederland reeds eerder geplaatst?*

Ja, binnen de randstad komen deze dichtheden en ook hoger regelmatig voor.

*15. Zijn er al prijzen bekend?*

Nee, naar verwachting wordt dit Q2 2022 bekend gemaakt.

*16. Wanneer start de verkoop van de koopappartementen?*

Dit zal naar verwachting in Q2 2022 zijn.

*17. Zijn er al oppervlaktes van appartementen bekend?*

Circa tussen 55 m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup>.

*18. Wanneer verwacht u dat de bouw van de koopappartementen klaar is?*

De sloopwerkzaamheden zijn voorzien in het derde kwartaal van 2022 en start bouw is voorzien in het vierde kwartaal van 2022. De verwachting is dat de eerste woningen (langs de Burgemeester Jamessingel) in 2024 opgeleverd zullen worden.

*19. Kan de gemeente in het bestemmingsplan een juiste juridische verplichting opnemen om op eigen terrein parkeerplekken te realiseren, dat is nu niet het geval en is wel wenselijk gelet parkeerdruk?*

Gemeente: In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat indien de omvang of een bestemming daartoe aanleiding geeft, er ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in op of onder het gebouw dan wel op of onder een terrein dat bij het gebouw hoort. Het daartoe opgestelde mobiliteitsplan, waarin deze ruimte is onderbouwd, maakt om die reden ook deel uit van het bestemmingsplan.

*20. Hebben de grondgebonden woningen een eigen tuin?*

Ja, de grondgebonden woningen hebben een eigen tuin.

*21. Betekent het bouwen in de geluidszone van het spoor dat de woningen een geluidsluwe gevel krijgen (vooral aan de Burgemeester Jamessingel)?*

Voor het plangebied is voor zowel rail als weg verkeerslawaai akoestisch onderzoek gedaan. Aan woningen die niet aan de norm kunnen voldoen moeten extra maatregelen worden getroffen zodat een binnenwaarde kan worden gehaald van 33 dB. Ook moet elke woning over een geluidsluwe gevel beschikken. Zie hiervoor de regels in artikel 8.2.6. van het ontwerp bestemmingsplan.

*22. Wanneer begint de bouw? Zijn er veel heiwerkzaamheden nodig?*

Start bouw zal naar verwachting plaatsvinden in het vierde kwartaal van 2022. Er zijn heiwerkzaamheden nodig.

*23. Wanneer zullen de inschrijvingen gaan plaatsvinden voor de gezinswoningen?*

Dit zal naar verwachting in Q3 2022 zijn.

*24. Wanneer worden laatste woningen opgeleverd? Dus hoe lang worden we geconfronteerd met bouwwerkzaamheden? Waarom voorkeur gemeente voorbouwen in 2 fasen? Liever bouwperiode en overlast zo kort mogelijk.*

De laatste oplevering staat gepland eind 2026.

Gemeente: de gemeente vindt het belangrijk dat de spoorzone zijn gezicht toont aan de Burgemeester Jamessingel, waar alle bouwlocaties aan geschakeld zijn. Gemeente heeft de wens uitgesproken om daar met de bouwwerkzaamheden te starten. Het is niet ondenkbaar dat de bouw in 1 fase gerealiseerd zal worden.

*25. Wanneer starten de sloopwerkzaamheden?*

De sloopwerkzaamheden staan gepland voor Q3 2022.

### **Omgeving en parkeren**

*26. Blijft de huidige natuur (bomen en planten) die nu op het Blokkerterrein staan, bestaan?*

Grotendeels blijft het huidige groen behouden. Er wordt ook veel natuur en groen toegevoegd. Circa 35% van wat nu steen en asfalt is wordt straks groen.

*27. Er wordt gesteld dat de auto wordt geparkeerd aan de rand van het gebied. Hoe gaat de gemeente voorkomen dat mensen de auto gaan parkeren op de Anna van Hensbeeksingel?*

Met de rand van het gebied, wordt de rand binnen het projectgebied (de blokkerlocatie) bedoeld en het parkeren vindt daar plaats. Auto's zullen dus maar een zeer korte afstand in het gebied zijn en kunnen direct in de garages parkeren. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het projectgebied en er worden vele vormen van alternatief vervoer aangeboden (zie mobiliteitsplan).

*28. Grenst de bebouwing aan de Burg. Mijskant direct aan het water, geen groene oeverbegroeiing, zoals u eerder zei?*

Het gebouwblok rechtsonder (c) bevindt zich direct aan het water. Dit is een bewuste keuze van de architect. Aan de noordzijde (B) is wel oeverbeplanting en een looppad door het groen. Dus beide situaties komen binnen het plan voor.

*29. Ik zie dat op de plek bij het huidige bruggetje alle bomen verdwenen zijn op de plantekening? ik dacht dat alle groen behouden zou worden?*

Dat is niet juist getekend. Daar waar mogelijk zullen de bomen behouden blijven.

*30. Waar kunnen bezoekers parkeren?*

In de parkeergarages worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor zowel bewoners als bezoekers. De aantallen zijn gebaseerd op basis van de uitgangspunten die zijn opgenomen in het mobiliteitsplan en in afspraken met ontwikkelaar.

*31. Hoe zit het met parkeren van elektrische auto's in een parkeergarage?*

Hoewel nog niet zo veel elektrische auto's op de weg zijn, zal bij oplevering 20% van de parkeerplekken in de garages worden voorzien van een laadpunt. Alle overige plekken zullen volgens Bouwbesluit worden voorbereid op toekomstige aansluitmogelijkheden. Op deze manier is het plan toekomstbestendig.

*32. hoeveel auto's per huisgezin kunnen er worden geplaatst?*

Er komen ruim 700 parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en deelauto's en rekening houdend met aanwezigheidsmomenten van gebruikers.

*33. Waarom is er gekozen voor een midden uitgang? En niet de bestaande uitgang? Dit gaat voor overlast in het woonerf aan de overkant zorgen (minder veilig).*

Gemeente: Een midden-uitgang past goed bij het stedenbouwkundig idee om een centrale vrije zone te maken in aansluiting op de Antwerpseweg. Het was logisch dat een deel van het autoverkeer hier ook op zou aansluiten. Daarnaast zou een ontsluitingspunt met deze intensiteit direct bij een kruising niet goed zijn voor de doorstroming van het verkeer.

*34. Zijn er parkeerplaatsen te koop? Zo ja, hoe duur worden deze?*

Dit is in deze fase nog niet bekend.

*35. Wat gebeurt er met de bomen die nu op het huidige Blokkerterrein staan?*

Die zullen grotendeels behouden blijven. Er wordt ook veel natuur en groen toegevoegd. Circa 35% van wat nu steen en asfalt is wordt straks groen.

*36. Parkeerplaatsen alleen via de Antwerpseweg; is daar de infra op voorbereid? Het kruispunt is nu al erg druk.*

De parkeerplaatsen worden ook bereikbaar via de Burg. Mijssingel. Diverse kruispunten rondom het plan en in de Spoorzone zullen worden aangepast naar de geplande ontwikkelingen. De kruispunten zullen voldoen aan de normen die van toepassing zijn op deze hoeveelheid verkeersbewegingen.

*37. Er word een moskee gebouwd. In hoeverre gaat dit overlast veroorzaken in de woon omgeving.*

Overlast kan veroorzaakt worden door geluid en parkeren. Beide onderdelen zijn geregeld binnen het vergunningstraject vanuit de gemeente Gouda zodat dit niet tot overlast zal leiden.

*38. Hoe zit het met het parkeren voor de gasten?*

Er zijn voldoende parkeerplekken binnen het plangebied voor zowel bewoners als bezoekers conform de uitgangspunten uit het mobiliteitsplan.

*39. 650 woningen is ruim 750 auto's exclusief bezoekers. kan deze parkeergarage dit aan?*

In het bij het bestemmingsplan behorende mobiliteitsplan is aangegeven hoe de parkeerbalans is opgesteld. Het aantal parkeerplaatsen verschilt per woning en voor bezoekers is ook voldoende ruimte binnen het gebied. Naast autobezit zijn ook andere vormen van (deel)mobiliteit van invloed op het aantal benodigde autoparkeerplaatsen.

*40. Onderzoek of in het weekend parkeren door gasten op Driestar parkeerterrein kan plaats vinden. Mogelijk win-win.*

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op alle momenten van de week binnen het projectgebied wordt opgelost. Indien op basis van monitoring toch blijkt dat er in het



weekend sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen kan worden gezien welke oplossingen daarvoor mogelijk zijn.

*41. Op welke norm is de bezonningsstudie gebaseerd? Ik gok dat de gemeente Gouda immers geen eigen normen heeft?*

Dit is gebaseerd op de Lichte TNO norm.

*42. Komt er levensloopbestendige bouw voor 65+?*

De appartementen zijn nultredenwoningen, waar ouderen kunnen wonen. In het uiteindelijk ontwerp van de woningen is er aandacht voor de inrichting van de woningen, zodat ook mensen met (lichte) zorg hier kunnen wonen.

*43. Ik begrijp dat jullie als doelgroep niet de huidige groep gezinnen hebben? Deze hebben namelijk gewoon 2+ auto's.... Dus de zorgen van AvH zijn actueel, niet ideëel.*

In het bestemmingsplan en het mobiliteitsplan staat de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep beschreven. Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de binnenstad en het station, naast de alternatieve (deel)mobiliteitsvormen) en gelet op de doelgroepen, is de verwachting dat er geen sprake is van 2+ auto's per huishouden.

*44. Hebben jullie plannen om van de JvR een doorgaande route te maken? Dit is een woonerf.*

Gemeente: De gemeente beoogt niet om de Jan van Riebeecklaan te gaan herinrichten als doorgaande fietsroute of om nieuwe bewoners van de Blokker-locatie aan te moedigen deze fietsroute te gebruiken. De inzet van de gemeente is om fietsers langs de hoofdwegen te leiden. Dat fietst ook het prettigst en is waarschijnlijk ook voor bijna iedereen het snelst. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid, voor wie dat wil, om over de Jan van Riebeecklaan te fietsen.

*45. In hoeverre is rekening gehouden met het bouwen rondom het gasstation en het bouwen in de veiligheidszone?*

Het plan voldoet aan regelgeving omtrent bouwen rondom een gasstation. Informatie hierover is beschikbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) in bijlage 13 van het ontwerp bestemmingsplan.

*46. Hoe verhoudt het aantal parkeerplekken zich aan zijde Mijssingel zich tot die aan de Antwerpseweg?*

De verhouding parkeerplaatsen via de entree Mijssingel ten opzichte van de Antwerpseweg is 35/65

*47. Is er nog ruimte in plannen voor inperken aantal parkeerplaatsen aan Mijsszijde om toename verkeersdrukte in te perken?*

Op basis van het mobiliteitsplan is de behoefte aan het aantal parkeerplaatsen vastgesteld en daarmee ook het verkeer dat wordt gegenereerd. Wanneer het aantal parkeerplaatsen omlaag wordt gebracht zal dat de parkeer- en verkeersdruk op de omgeving verder kunnen vergroten hetgeen onwenselijk.

## **Mobiliteit**

*48. Hebben jullie ook een plan voor voetgangers, gezien het mobiliteitsplan? Er is namelijk om het kavel geen enkel voetpad te vinden, alleen fietspaden.*

Gemeente: Er komt geen apart voetgangersplan, wel is de gemeente bezig met een projectplan voor alle verkeersmaatregelen die in de Spoorzone moeten worden getroffen. Door het plan heen kan de voetganger vrij wandelen. Er komen aansluitingen aan de Van Reenensingel, de hoek Mijssingel-Jamessingel en aan de kant van de Gentseweg. Bij de hoek Mijssingel-Jamessingel zal een veilige oversteek worden gemaakt.

*49. Er is helaas rondom het kavel niet veel 'groen'. Hoe denken jullie de behoefte aan recreatie dicht bij de deur te faciliteren? een voorstel van mij: zet druk achter een voetgangersoversteek.*

Gemeente: Er wordt een veilige, met verkeerslichten geregeld oversteek gemaakt over de Jamessingel, zodat bewoners in het spoorpark kunnen wandelen, waar ook een pad doorheen zal worden aangelegd. Verder is het Groenhovenpark dichtbij.

*50. Ik hoor nog geen plan voor de voetgangers. Waar moeten ouders met de kindervriendelijke wandelingen een rondje buiten het gebied wandelen?*

Gemeente: Er komt een voetgangersaansluiting op de Burgemeester van Reenensingel, op de Gentseweg en op de hoek van de Mijssingel-Jamessingel. Op die laatste plek wordt een met verkeerslichten geregelde voetgangersoversteek gemaakt.

*51. Indien de fiets in dit project prioriteit is, is er dan ruimte in vorm van fietsstallingen?*

Er zijn binnen het plangebied op diverse plekken (grotendeels ondergronds en in gebouwen) circa 2300 fietsplekken gepland. Dit is ruim voldoende.

*52. Mogen de wandelaars het gebied niet uit?*

Gemeente: Wandelaars kunnen het gebied uit via de wandelpaden. Naar aanleiding van de diverse reacties op de wandelverbindingen onderzoekt de gemeente of het aanleggen van een voetpad langs de Burg. Mijssingel haalbaar is.

*53. Ik krijg nog geen beeld waar wandelaars terecht moeten buiten het kavel. Als je toekomstbestendig wilt zijn, moet je toch kunnen wandelen?*

Het beeld van de fiets- en wandelpaden vindt u terug in de presentatie vanaf 27 minuten. Er is voldoende gelegenheid voor een wandeling.

### **Kijk voor meer informatie op de websites:**

Gemeente Gouda Spoorzone: <https://goudaspoorzone.nl/>

Het Burgemeesterkwartier: <https://burgemeesterkwartiergouda.nl/>